

# Pikkala Marsuddenin asemakaava ja Slussenin asemakaavan muutos

Kaavaselostus 23.10.2025

Siuntion kunta



**Päiväys**  
**Tekijät**

23.10.2025

Maria Kirveslahti, Jouko Riipinen, Maritta  
Heinilä, Essi Tanskanen, Liisa-Maija  
Hurme, Leena Pehkonen, Hanna  
Ojutkangas, Pinja Mäkinen  
Luonnos

**Versio**



Kaavakartta.....	4
Liitteet .....	4
Muut kaavaan liittyvät asiakirjat .....	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.2 Kaavan tarkoitus .....	6
2. Tiivistelmä.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	7
2.2 Asemakaava.....	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3. Lähtökohdat.....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema .....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	20
3.1.4 Liikenne .....	23
3.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	25
3.1.6 Maanomistus .....	25
3.2 Suunnittelutilanne .....	25
3.2.1 Maakuntakaava .....	25
3.2.2 Yleiskaava .....	29
3.2.3 Asemakaavat.....	33
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	34
3.2.5 Pohjakartta .....	35
3.2.6 Rakennuskiellot, suojelupäätökset.....	35
3.2.7 Kantatien 51 parantaminen välillä Sunnanvik- Munkinmäki.....	35
3.2.8 Ohjelmat ja strategiat .....	37
3.2.9 Asemakaava-alueita koskevat selvitykset ja inventoinnit .....	40
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	42
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	42
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	42
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	42
4.3.1 Osalliset.....	42
4.3.2 Viranomaisyhteistyö .....	42
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö .....	42
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	44
4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet.....	44
4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....	44
4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	44
4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	46
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	46
5. Asemakaavan kuvaus .....	47
5.1 Kaavan rakenne .....	47
5.1.1 Mitoitus .....	47
5.1.2 Palvelut.....	48
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	48
5.3 Aluevaraukset.....	48
5.3.1 Korttelialueet.....	48

5.3.2	Muut alueet.....	49
5.4	Asemakaavan kaavamääräyksen suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen .....	49
5.5	Kaavan vaikutukset .....	52
5.5.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	52
5.5.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan.....	53
5.5.3	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen .....	53
5.5.4	Vaikutukset maisemaan .....	56
5.5.5	Vaikutukset ilmastoon .....	56
5.5.6	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön.....	60
5.5.7	Kaavataloudellinen vaikutusten arviointi .....	60
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	60
5.7	Nimistö.....	60
6.	Asemakaavan toteutus .....	61
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	61
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	61
6.3	Toteutuksen seuranta.....	61

## Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

23.10.2025

## Liitteet

1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17.12.2024
2.	Seurantalomake, esitetään ehdotusvaiheessa	
3.	Luontoselvitysten selvitysalueet	10.10.2025
4.	Luontoarvojen koostekartta	10.10.2025
5.	Maisema-arvojen koostekartta	10.10.2025
6.	Kaavataloudellinen vaikutusten arviointi, esitetään ehdotusvaiheessa	
7.	Rakentamistapaohjeet, esitetään ehdotusvaiheessa	
8.	Asemakaavan luontoselvitys (Sweco 2025)	9.10.2025

## Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Ks 3.2.9

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Pikkalan Marsuddenin asemakaava ja Slussenin asemakaavan muutos

Asemakaava koskee: tiloja 755-452-1-254, 755-452-1-267 ja 755-452-2-12 sekä osaa tiloista 755-452-1-62, 755-452-1-66, 755-452-2-9, 755-452-2-10, 755-452-2-11, 755-452-2-13, 755-452-1-143, 755-452-1-183, 755-452-1-181, 755-452-1-185 ja 755-452-1-266.

Asemakaavan muutos koskee: Slussenin asemakaavan korttelia 003, venesatama/venevalkama-alueita, torialuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuvat: Korttelit 003, osa korttelista 005 ja korttelit 007-026 sekä niihin liittyviä katu-, venevalkama-, lähivirkistys-, vesi-, maa- ja metsätalous- ja yhdyskuntateknisen huollon alueita.



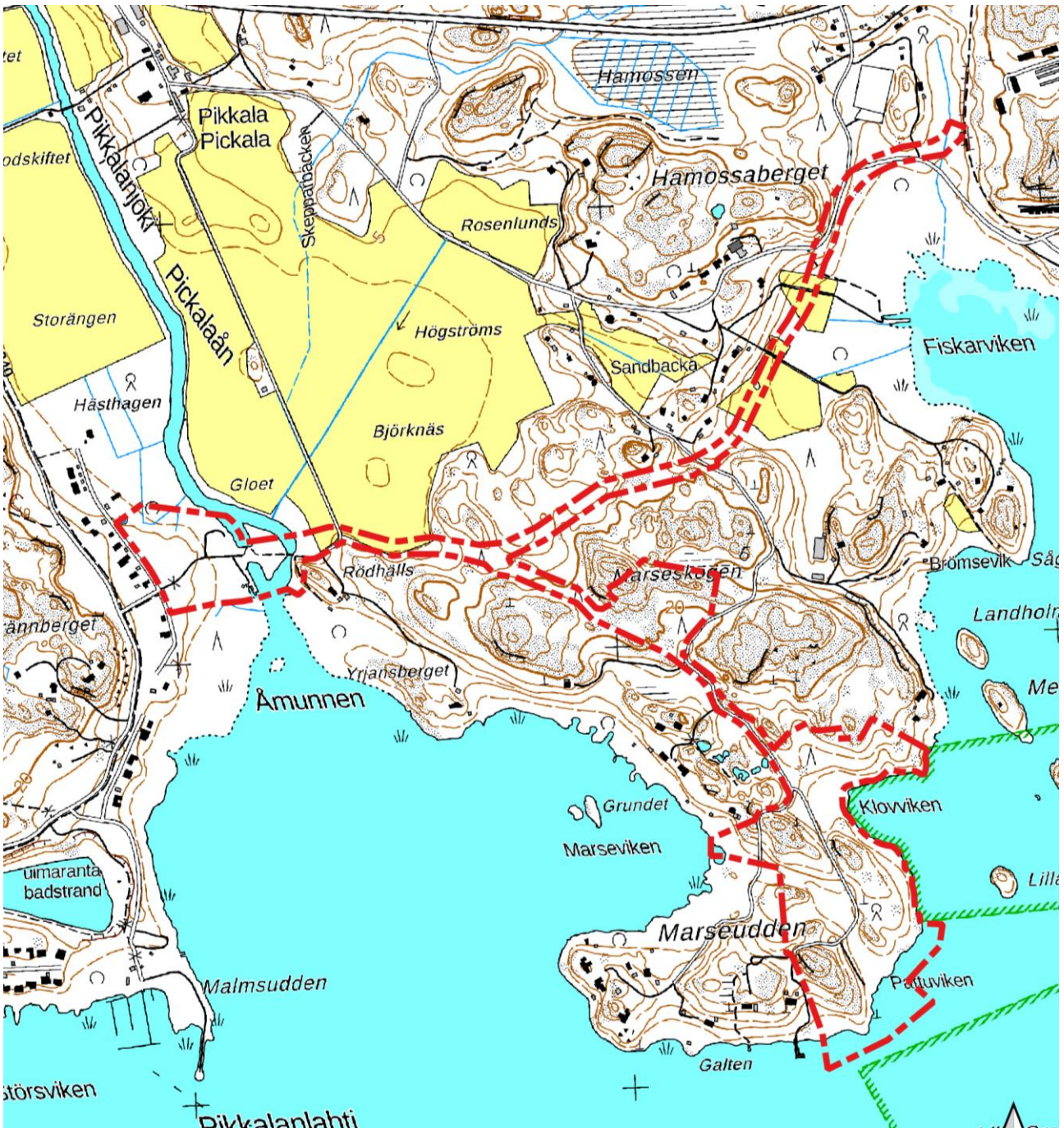
Kuva 1 Kaava-alueita vuoden 2019 ilmakuvassa. Etualalla Marsuddenin niemenkärki.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Marsuddenissa, Pikkalan kartanon eteläpuolella ja Störsvikintien itäpuolella. Siuntion keskustaajamaan matkaa on noin 10 kilometriä.

Alue rajautuu pohjoisesta Pikkalan kartanon peltoalueisiin, lännessä Störsvikintiehen, idässä mereen ja luonnonsuojelualueeseen. Alueella on voimassa Pikkala Marsuddenin osayleiskaava.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on 39,035 hehtaaria.



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti Maanmittauslaitoksen maastokartalla osoitettuna punaisella pistekatkoviivalla.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa lainvoiman saaneen Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavan 1. vaiheen toteuttaminen. Merenläheisellä, Störsvikin ja kuntakeskuksen palveluihin kytkeytyvällä uudella asuntoalueella nähdään edellytyksiä kunnan vetovoiman kasvattamiseen asuinkuntana. Tavoitteena on huomioida alueen kulttuurihistorialliset sekä luonnon ja maiseman arvot ja luoda näin edellytykset ympäristön kannalta korkeatasoiseen toteutukseen.

## 2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- AKL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 23.4.2019.
- Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on järjestetty 7.5.2019.
- Siuntion tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 14.5.2019 (§64) asemakaavan vireilletulosta ja hyväksynyt OAS:n.
- Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 22.5.2019.
- OAS on asetettu nähtäville 22.5.2019 ja se pidetään nähtävillä koko suunnittelutyön ajan.
- Asemakaavatyö laitettiin tauolle toukokuussa 2020 odottamaan Pikkala Marsuddenin osayleiskaavan lainvoimaisuutta. Asemakaavatyötä päätettiin jatkaa osayleiskaavan saatua lainvoiman 31.1.2023.
- Asemakaavasta järjestettiin viranomaistyöpalaveri 16.2.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin joulukuussa 2024. Kaavan nimi muutettiin muotoon Marsuddenin asemakaava ja Slussenin asemakaavan muutos.
- Tekninen lautakunta päätti 4.2.2025 § 15 kuuluttaa Pikkala-Marsuddenin asemakaavan ja Slussenin asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä hyväksyä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville osoitteessa [www.siuntio.fi/kaavoitus](http://www.siuntio.fi/kaavoitus) koko kaavoitusprosessin ajan sekä kunnantalolla 28.3.2025 asti.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto.
- 3.2.2025 järjestettiin viranomaistyöpalaveri siltasuunnitelmaan liittyvän maaperänäytteenoton toteuttamisesta, siihen liittyvästä luontoarvojen huomiointitarpeesta sekä jo tehdyn Natura-arvioinnin riittävydestä
- 25.2.2025 järjestettiin viranomaistyöpalaveri luontoselvitysten riittävydestä ja täydennistarpeista sekä luontoarvojen huomioinnista asemakaavassa.
- Kaavaluonnosta käsiteltiin viranomaistyöpalaverissa 11.3.2025, jonka yhteydessä viranomaisten oli mahdollisuus vaikuttaa nähtäville asetettavan kaavaluonnoksen sisältöön.
- 4.11.2025 § xx tekninen lautakunta, kaavaluonnoksen käsittely, päätös nähtäville asettamisesta
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §). Nähtävilläaikana järjestetään yleisötilaisuus 27.11.2025.
- Kaavaluonnoksesta saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet, jotka esitetään kaavaehdotuksen yhteydessä.
- pv.pv.vvvv § xx tekninen lautakunta, kaavaehdotuksen käsittely, päätös nähtäville asettamisesta
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- Kaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka esitetään hyväksymisaineiston yhteydessä.
- pv.pv.vvvv §x Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen lähettämisen kunnanhallitukselle.
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen lähettämisen kunnanvaltuustolle.
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen
- \_\_.\_\_.20\_\_ Asemakaavan voimaantulosta on kuulutettu

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on osoitettu alueelle erillispientalojen korttelialueita (AO), asuinpientalojen korttelialueita (AP), asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita (AH), venevalkama-alueita (LV-1 ja LV-2), uimaranta-alue (VV), lähivirkistysalueita (VL), puistoalueita (VP), maa- ja metsätalousaluetta (M), vesialueita (W) sekä katualueita ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Kaavalla osoitetaan uusi katuyhteys Störsvikin suuntaan. Asemakaavan pinta-ala on 39,035 hehtaaria, josta Slussenin kaavamuutosalueelle

sijoittuu 5,16 hehtaaria. Asemaakaavalla rakennusoikeutta on osoitettu 30595 kem<sup>2</sup>, josta 5350 kem<sup>2</sup> sijoittuu Slussenin kaavamuutosalueelle.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman kuitenkin huomioiden kaavamääräys, jonka mukaan ”Asemakaavan asuinkortteleiden toteuttaminen edellyttää alueen liikenteen johtamista uuden kokoojakadun ja Kelan uuden eritasoliittymän kautta kantatielle 51, tai vaihtoehtoisesti uuden sillan kautta Pikkalanjoen yli Störsvikintielle”. Kelan eritasoliittymä valmistunee tämänhetkisen tiedon mukaan aikaisintaan vuonna 2027–2028.

Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääasiassa rakentamatonta metsäaluetta. Pikkalan kartanon peltoalueet sijoittuvat alueen pohjoispuolelle. Suunnittelualue liittyy lännessä Störsvikintiehen. Alueen halki kulkee pohjoiseteläsuunnassa Marsuddenintie. Suunnittelualueen eteläpäässä sijaitsee jätevedenpumppaamo. Marsuddenin niemi rajautuu Båtvikenin ja Pikkalanlahden merialueisiin.



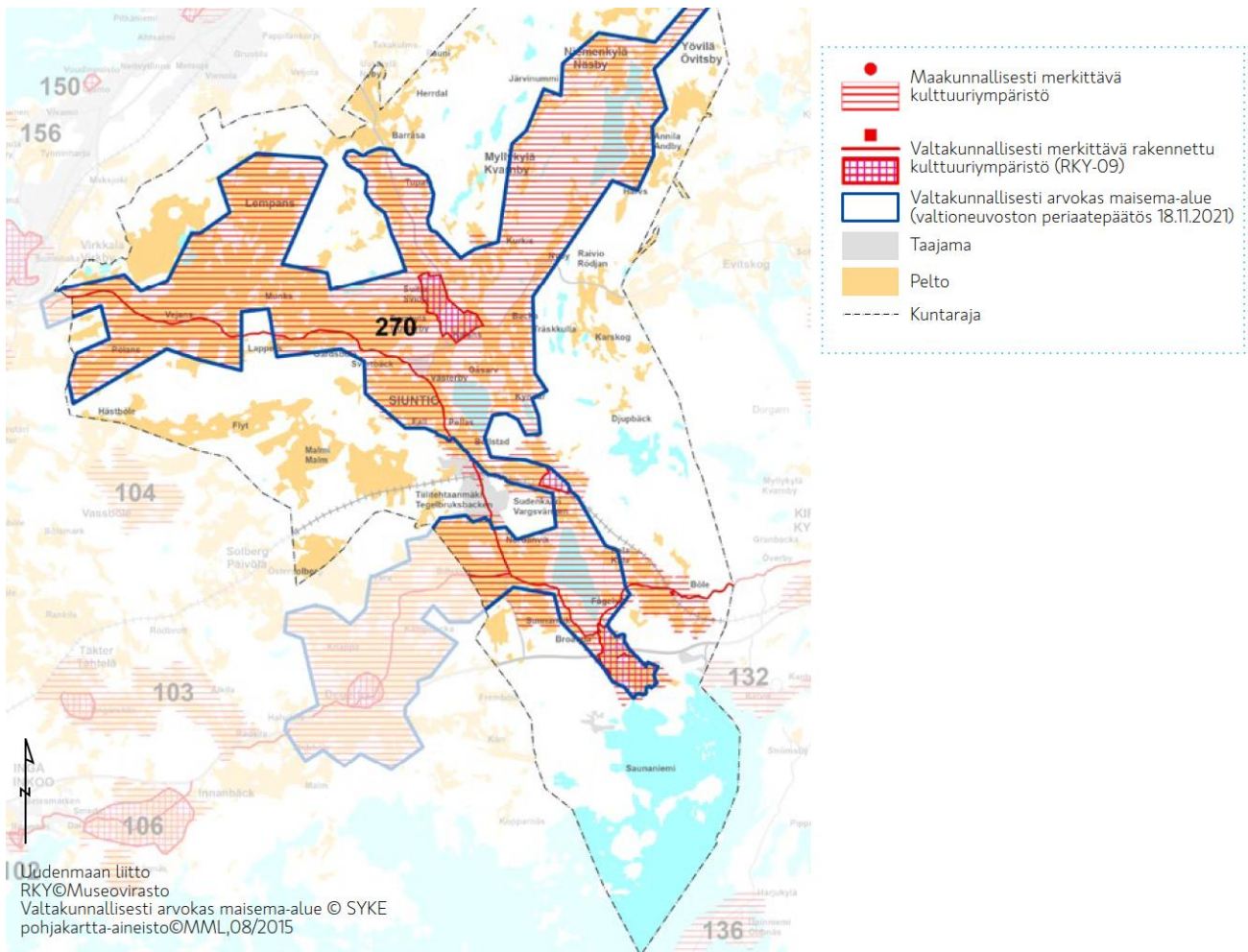
Kuva 3 Ilmakuva Pikkalan peltoalueelta kohti Pikkalanjoen suuta ja merta. © Siuntion kunta

#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

##### **Maisemarakenne ja maisemakuva, arvokkaat maisema-alueet**

Suunnittelualue kuuluu eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun. Suomenlahden rannikkoseudulla maisemat ovat vivahteikkaita. Kalliomaiden osuus on huomattavan suuri, mikä selittyy osaltaan maa- ja kallioperän sekä merenlahtien aiheuttamasta rikkonaisuudesta.

Osa alueesta sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen; Siuntion ja Degerbyn viljelymaisemat (VAMA 2021). Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sijoittuu suunnittelualueen luoteisosaan. Valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta hieman laajempi alue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä.



Kuva 4 Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sijainti Siuntiossa. (Lähde Missä maat on mainioimmat, kolmas painos 2022)

Siuntion ja Degerbyn viljelymaisemat ovat vaurasta ja perinteikästä maatalousmaisemaa. Alueen maisemallinen runko pohjautuu jokilaaksoihin, jotka on otettu viljelykäyttöön. (VAMA 2021).

Ramboll on laatinut Etelä-Siuntioon maisemaselvityksen vuonna 2016. Etelä-Siuntion maisemalle ovat luonteenomaisia vaihtelevat maastonmuodot, kallio-, metsä- sekä peltoalueet. Kasvillisuus on rehevää lukuun ottamatta karuja kallioalueita. Savikot sijoittuvat erityisesti jokien varteen ja viljelyalueita on paljon. Selvitysalueen keskellä sijaitsee pohjoiseteläsuuntainen Pikkalanjoen laakso, jota kallioselännealueet ympäröivät molemmin puolin. (Ramboll 2016)

Maisemaselvityksessä (Ramboll 2016) annettiin suosituksia alueen maankäytön suunnitteluun:

Keskeisellä Pikkalanjoen laakson – Pikkalan kartanon akselilla kulttuurimaiseman piirteet ja arvot ovat määrääviä ja muun alueidenkäytön tulee olla niille alisteista.

- Alueilla, joilla tavoitteena on vaalia kulttuuriympäristön perinteistä maisemakuvaa, ei uutta rakentamista tule sijoittaa alaville laaksoalueille pehmeiden, huonosti kantavien maalajien alueille. Rakentamisen sijoittamisessa tulee noudattaa perinteisen rakentamisen sijoittamisperiaatteita (rakentamista vain kantavien maalajien alueille, samalle korkeustasolle kuin perinteinen rakennuskanta). Myös rakennettujen alueiden

- reunavyöhykkeet tulee sopeuttaa kulttuuriympäristön piirteisiin (ei umpinaisia aitoja peltomaisemaan, mieluummin kerrokselliset pensasaidanteet tms.)
- Muilla osa-alueilla maisema- ja/tai kulttuuriympäristöarvot eivät aseta merkittäviä reunaehtoja tulevalle maankäytön suunnittelulle, mutta laadukkaan lopputuloksen takaamiseksi ympäristön piirteet ja ominaisuudet tulee sielläkin ottaa huomioon suunnittelussa.

Paikallinen maisema suunnittelualueella on erilainen kaikilla kolmella kaavan osa-alueella. Lisäksi katuysteys Kelan suuntaan tuo neljännen omanlaisensa maisematilan suunnittelualueeseen.

Slussenin alueella maiseman peruselementit ovat avoimet pelto- ja merimaisemat sekä metsäiset selänteet Pikkalanjoen molemmin puolin.



Kuva 5 Valokuva keväältä 2019 Pikkalanjoen suistosta kohti Pikkalan kartanon avointa maisemaa.



Kuva 6 Näkymää keväältä 2019 Pikkalanjoen suistosta kohti Pikkalanlahtea. Etualalla venevalkama.



Kuva 7 Pikkalanjoen sulku talvella 2025.

Suunnittelualueen keskiosaan Marseskogenin alueelle sijoittuvan korttelikokonaisuuden maiseman muodostaa metsäinen ja kalliainen selänne. Näkymät ovat lyhyitä ja alue sijoittuu metsän keskelle.



Kuva 8 Kaava-alueen keskivaiheilla on metsäistä ja kalliosta selännettä. Puusto on pääasiassa kuusia ja mäntyjä.

Eteläisin osa-alue sijoittuu Marsuddenin niemelle, Klovvikenin ja Marsevikenin välille. Alueen maisemakuvan muodostavat metsät, jotka kohtaavat meren ja rantavyöhyke jää kapeaksi. Maastonmuodoista nousevat maisemallisesti esiin tämän osa-alueen eteläisimmälle osalle asettuva kalliainen mäki ja pohjoisreunalla kohoavat selänteet.



Kuva 9 Kallioista mäkiäluetta Marsuddenin niemenkärjessä, kuvattuna heinäkuussa 2020.



Kuva 10 Näkymä kalliiselta Marsuddenin niemenkärjeltä kohti Pattuvikeniä, kuvattuna heinäkuussa 2020.



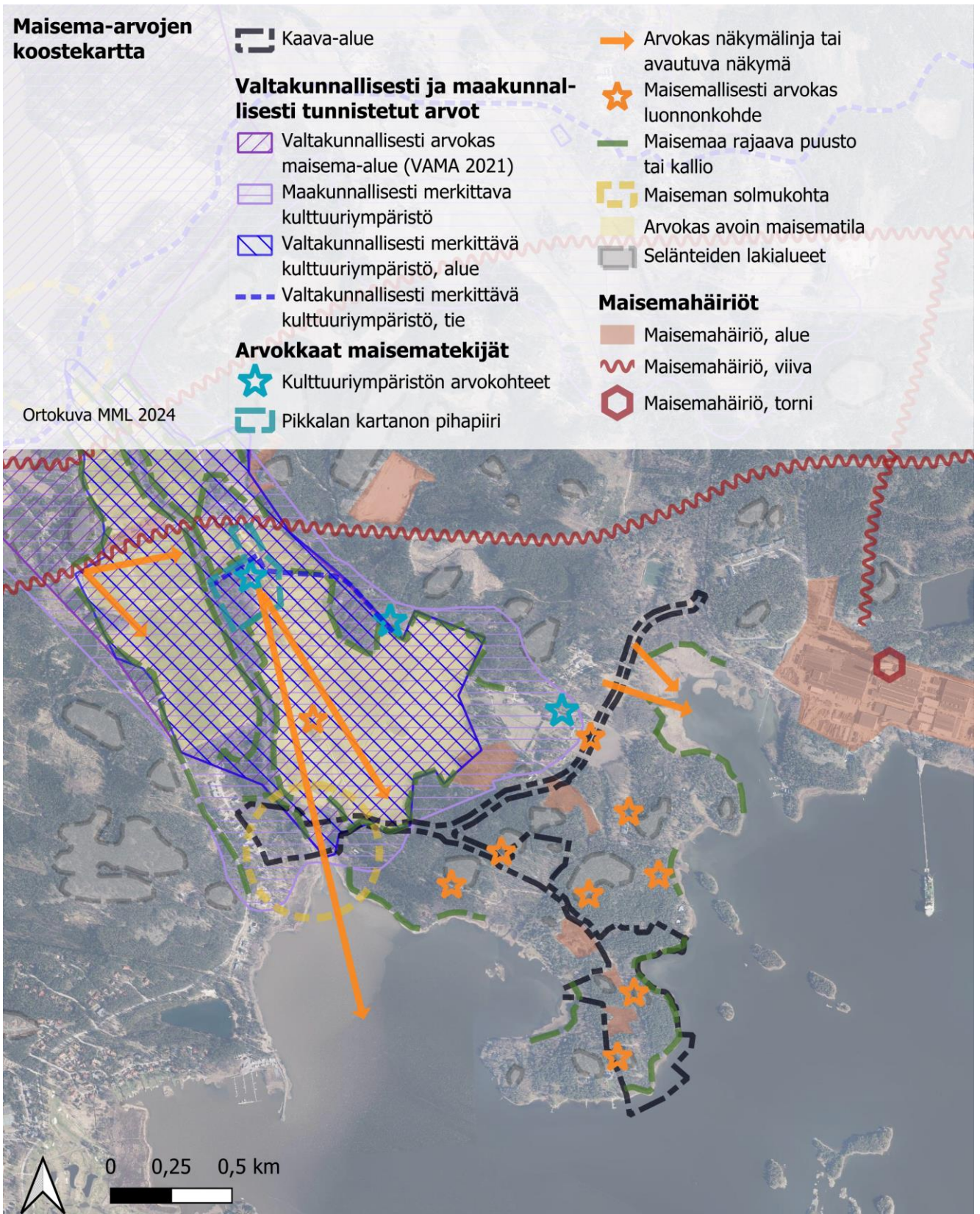
Kuva 11 Rantakaislikkoa Marsuddenin niemenkärjessä, kuvattuna lokakuussa 2020.

Itään jatkuva tieyhteys kulkee pienipiirteisemmän viljelymaiseman halki, kuin mitä Slussenin alueella on. Näkymät ovat avaria, mutta eivät erityisen pitkiä. Viljelymaiseman pohjoisreunalla on suhteellisen tiiviisti pientaloja, joiden näkymät aukeavat uuden tieyhteyden suuntaan.

Kohdealueen vaihtelevat maastonmuodot ovat ohjanneet alueen tiestöä mukaillemaan maastoa. Tiestö on näin ollen mutkittelevaa ja näkymälinjat jäävät lyhyiksi. Kaavoitettavan alueen ulkopuolelle jää maisemallisesti erityinen yksityistie Rödhällintie joka muodostaa pitkän hyvin suoran linjan kartanon ja padon viereisen metsän välille. Näkymälinjan päätte on merkittävä maisemallinen kiinne kohta.



Kuva 12 Marsuddenintie kiemurtelee maastonmuotoja lukien.



Kuva 13. Maiseman arvot koostettuna kartalle. Karttakuva myös liitteenä 5.

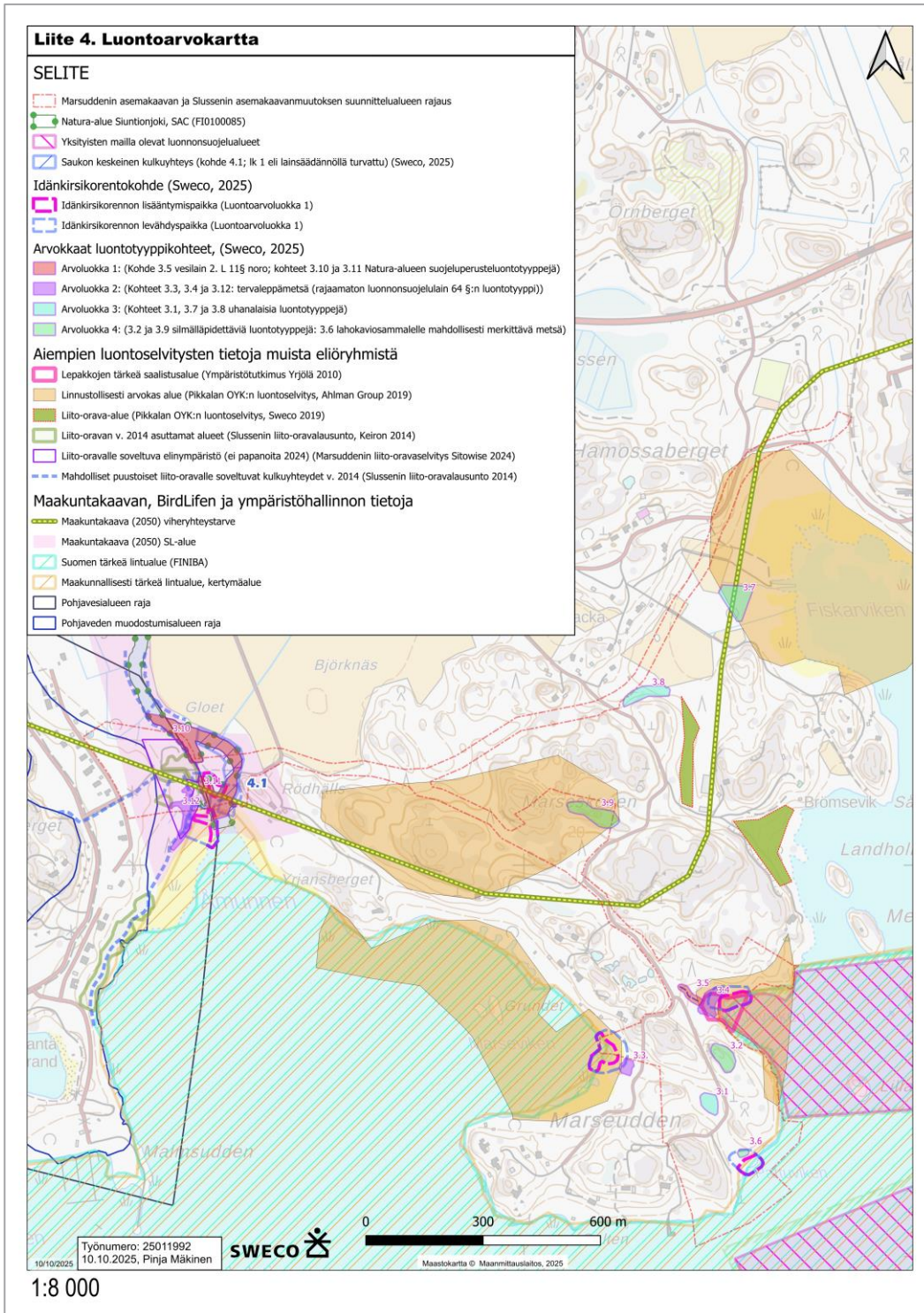
## Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Kallioisimmilla paikoilla valtapuuna on mänty, lehtipuiden ja kuusen osuus kasvaa alavimmilla paikoilla. Yleisimmät kasvupaikkatyypit ovat tuoreet kankaat ja lehtomaiset kankaat.

Geologian tutkimuskeskuksen mukaan maaperä koostuu kalliomaiden selänteiden lisäksi hiekkamoreenista, hiekasta sekä liejusavesta. Kalliomaat sijaitsevat luode-kaakkosuuntaisina selänteinä, joista laajin sijaitsee Marseskogenin kohdilla. Kallioselänteiden välillä on hiekka- ja hiekkamoreenialueita. Liejusavialuetta on Pikkalan peltojen kohdalla sekä ranta-alueella Båtvikenin luonnonsuojelualueen edustalla. Kaavaselostuksen liitteenä 8 olevassa luontoselvityksessä on kuvassa 4 esitetty GTK:n maaperäkarta kaava-aluerajauksella.

Asemakaavaa ja Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavaa varten on laadittu pesimälinnustoselvitys (Ahlman Group Oy 2019). Kolme selvityksessä rajattua linnustollisesti arvokasta aluetta (Kuva 14) sijaitsee osin asemakaavan suunnittelualueella: kaava-alueen itäosassa Marsuddenin itärannalla, Marsevikissa kaava-alueen lounaisosassa sekä Marseskogenin kallioisella metsäalueella. Marseskogenin metsäalueen perusteena mainitaan lajeina erityisesti uhanalaiseksi luokiteltu hiirihaukka ja elinvoimainen, mutta lintudirektiivin liitteen I lajeihin kuuluva kehrääjä. Vuoden 2019 selvityksessä havaitun hiirihaukan pesäpaikasta ei ole tietoa, mutta kaavan suunnittelualueella tai yhden kilometrin säteellä siitä ei ole rengastus- ja löytörekisterissä tunnettuja petolintujen ja pöllöjen pesäpaikkakirjauksia 2010- tai 2020-luvulta (salatut ja karkeistetut havainnot sisältävä tietopyyntö 25.1.2025.) Marseskogenin metsäalueen suunnittelualueelle ulottuvasta itä-/kaakkoisosasta suurehko osa on nykyisin harvennushakattua mäntyvaltaista kasvatusmetsää. Marseuddenin itärannalla on kosteikkolinnuille tärkeää aluetta, samoin Marsevikissa, jossa on runsaasti vesilintuja. Kyseiset kohteet lienevät nykyisin käytössä olevan luontoarvoluokittelun (Mäkelä & Salo 2023) perusteella lähinnä luokkaa 3 eli monimuotoisuutta turvaavia kohteita.

Asemakaavan suunnittelualueelle (myöhemmin kaava-alue) sijoittuvat huomionarvoiset luontotyyppi-kohteet ovat vuoden 2025 luontoselvityksen (asemakaavaselostuksen liite 8) perusteella seuraavat: Marseuddenin länsiosassa Klovvikenin lahden ja Marsuddenintien välissä sijaitsee vesilain (587/2011) 2.luvun 11 §:n tarkoittama luonnontilaisen kaltainen noro (kohde 3.5). Kaava-alueella on kaksi (kohteet 3.4 ja 3.12) ja kaava-alueen vieressä kolmas (kohde 3.3.) tervaleppämetsäkuviota, jotka konsultin tulkinnan mukaan täyttävät luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n luontotyypin määritelmän, mutta joille ELY-keskus ei ole tehnyt virallista rajausta. Konsultin näkemyksen perusteella kohteet 3.3 ja 3.4 myös täyttävät Luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukaisen luontotyypin suojelutason kannalta tärkeän esiintymän kriteerit ja näin ollen niille olisi perusteita vastaavan viranomaisen tehdä luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukainen rajauspäätös (1.1.2026 alkaen vastaava viranomaisen on ilmeisesti lupa- ja valvontavirasto, siihen asti ELY-keskus). Luontotyypin uhanalaisuusluokituksen perusteella huomionarvoisia kohteita kaava-alueella ovat uhanalaisia luontotyyppisiä edustavat sarakorpi (kohde 3.1), tuore keskiravinteinen lehto (kohde 3.8) sekä silmälläpidettäviin luontotyyppisiin kuuluvat kalliometsät (kohteet 3.2 ja 3.9). Sarakorvet on valtakunnallisesti vaarantunut (VU) ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Tuoreet keskiravinteiset lehdot on sekä koko maassa että Etelä-Suomessa vaarantuneeksi (VU) luontotyyppi. Kalliometsät on luokiteltu sekä koko maassa että Etelä-Suomessa silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppiksi. Huomionarvoisena kohteena kesän 2025 luontoselvityksessä rajattiin myös Marseuddenin itärannalla sijaitseva runsaasti erikäistä lahoppuustoa sisältävä pieni metsäkuvio (kohde 3.6), joka on luontotyyppinsä perusteella mahdollisesti lahojaviosammalen kannalta tärkeä alue. Luontoselvityksessä 2025 todettiin, että Natura-alueella Natura-luontotyyppien (kohteet 3.10 ja 3.11) määrittelyt, rajaukset ja edustavuusluokat vastaavat muuten Metsähallituksen vuosien 2022–2023 maastotyöhön perustuvaa tietoa, mutta kohteiden määritettiin edustavan myös Luontodirektiivin liitteen I luontotyyppiä eli Natura-luontotyyppiä Fennoskandian luonnontilaiset jokireiitit (3210), joka on Natura-alueen suojeluperusteluontotyyppi, ja jota Natura-tietolomakkeen perusteella esiintyy koko Natura-alueen pinta-alalla.



Kuva 14. Ote alueen asemakaavatyötä varten laaditusta luontoarvokartasta (kuva suurempana asemakaavaselvityksen liitteenä 4). Asemakaava-alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu mm. Natura-alue (SAC), maakuntakaavan mukainen viheryhteystarve, linnustollisesti arvokkaat alueet, maakunnallisesti ja Suomen tärkeät lintualueet, saukon keskeinen kulkuyhteys, idänkirsikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lepakkojen tärkeä saalistusalue, liito-orava-alueet ja luonnonsuojelualueet, pohjavesialue, liito-oravan puustoisia kulkuyhteyksiä, lahakaviosammalelle mahdollisesti merkittävä metsä sekä luontotyypeistä noro, Natura-alueen suojeluperusteluontotyyppiä, tervaleppämetsiä sekä uhanalaisia ja silmälläpidettäviä luontotyyppiä.

Vuoden 2025 luontoselvityksen (asemakaavasestostuksen liite 8) idänkirsikorentoselvityksessä tehtyjen idänkirsikorentohavaintojen perusteella rajattiin asemakaavan suunnittelualueelta neljä idänkirsikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa (kohteet 5.1–5.4), jotka sijaitsevat Pikkalanjoen suulla, Marsevikenin itärannalla, Klovvikenissä ja Pattuvikenissä. Idänkirsikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin nojalla. Sen mukaan näiden paikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Osayleiskaavan tausta-aineistona olleessa lepakkoselvityksessä (Yrjölä 2010) Klovvikenin pohjukassa havaittiin siippoja, pohjanlepakoita, pikkulepakoita sekä todennäköisesti ripsisiippa. Selvityksen perusteella kyseiselle alueelle rajattiin lepakkojen saalistusalue (Kuva 14), joka tulisi huomioida asemakaavoituksessa säilyttämällä alueen puusto ja ruovikko suojaisina. Lepakkojen tärkeät saalistusalueet ovat luokan II lepakkoalueita eli EUROBATS-sopimuksen tarkoittamia lepakoille tärkeitä saalistusalueita, jotka ovat Luopas-oppaan (Mäkelä & Salo, 2023) mukaisen luontokohdeluokittelun perusteella luokan 2 luontokohteita eli Erityisen tärkeitä kohteita.

Vuoden 2025 saukkoselvityksessä saukon jälkiä havaittiin lähinnä Pikkalanjoella ja sen edustan sulassa merellä, myös kaavan suunnittelualueella. Selvityksen perusteella paljon käytetty saukon polku kulkee asemakaavan suunnittelualueen kohdalla sulun ohi padon yli Pikkalanjoen länsirantaa. Tämä saukon kulkuyhteys on syytä huomioida sillan ja mahdollisen sillan alitukseen ohjaavan pieneläinaidan suunnittelussa niin, että saukko pääsee sillan ali. Selvityksen perusteella saukko kalastaa sekä Pikkalanjoen edustalla meren sulassa, että ainakin leutona talviaikana monin paikoin Pikkalanjoella. Viitteitä pesäpaikoista ei havaittu. Pikkalanjoella ei ole saukon pesäpaikoiksi soveliaita rantatörmä tai joen rannalla kasvavia oksiltaan riittävän suojaisia kuusia kaavan suunnittelualueella. Pikkalanjoen törmät kaavan suunnittelualueen lähistölläkään soveltuvat heikosti saukon pesäpaikoiksi, sillä joen padosta johtuvan suuren pinnankorkeudenvaihtelun vuoksi. Saukon vanhoja liukumajälkiä havaittiin myös asemakaavan suunnittelualueen kaakkoisreunalla Marseuddenin niemen kaakkoisrannalla. Siellä ei kuitenkaan ollut saukon kalasteluun sopivaa sulapaikkaa ja kyseessä tulkittiin olevan saukon satunnainen kulkureitti elinpiirinsä ydinalueiden välillä.

Suunnitelmaan liittyen on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu erillinen Natura-arvio. Natura-arviossa on arvioitu Pikkalanjoen yli rakennettavan sillan vaikutusta Siuntionjoen Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin ja lajeihin sekä Natura-alueen eheyteen. Sillan rakentamisen vaikutukset Natura-alueeseen ovat suoria, rakentamisaikaisia vedenlaatuvaikutuksia vesistöön sekä pysyviä vaikutuksia joenranta-ympäristöön paikassa, jossa tosin joki on jo nykyisin vahvasti muokattu. Vaikutuksia voidaan vähentää mm. rakentamisen ajoittamisella vedenlaatuvaikutusten minimoimiseksi ja siltatyyppin valinnalla saukon alitusmahdollisuuden huomioivaksi. Välillisiä vaikutuksia on liikenteen lisääntymisestä alueella, jolla ei nykyisin ole kulkuyhteyttä joen yli. Tämä kulkuyhteys joen yli mahdollistaa myös maanisäkkäille joen ylittämisen tällä maakuntakaavaankin merkityn viheryhteystarpeen (Kuva 14) alueella ja siten edistää maakuntakaavan toteutumista.

Liito-oravan esiintymistä asemakaavan suunnittelualueella on selvitetty monissa eri selvityksissä. Joen itäpuolen alue on huomioitu osayleiskaavan (Sweco, 2019) selvityksessä, jossa ei havaittu liito-oravan papanoita asemakaavan suunnittelualueella tai 50 metrin säteellä siitä. Vuonna 2019 selvittiin kaikki Rambollin (2016) selvityksessä liito-oravalle soveltuviksi rajatut alueet, joita ei kuitenkaan sijaitse asemakaavan suunnittelualueella. Joen länsipuolella on laadittu useita eri liito-oravaselvityksiä: vuosina 2013, 2020 ja 2024 sekä maastokatselmukseen perustuva liito-oravalausunto 2014. Näissä selvityksissä ei vuotta 2014 lukuun ottamatta ole havaittu liito-oravan papanoita. Vuoden 2020 selvityksessä on tarkastettu Slussenin voimassa olevan asemakaavan mukainen luo-1 merkintä ympäristöineen, sillä Pikkala-Marsudden osayleiskaavassa osoitettu tie- ja kevyenliikenteen varaus on osoitettu ko. asemakaavan luo-1-osa—aluevarauksen yli. Maastokäynnillä 2020 ei alueella tai sen lähiympäristössä tehty havaintoja liito-oravasta. Selvityksen mukaan lähialueella on tehty runsaasti hakkuita, jotka ovat muuttaneet luonnontilaa. Kaiken kaikkiaan edes jotenkin liito-oravalle soveltuva alue joen länsipuolella kaavan suunnittelualueella ja sen ympäristössä on kutistunut hakkuidenkin myötä varsin pienialaiseksi elinvoimaisen liito-oravan elinpiirin ylläpitämiseksi. Joen itäiset ja läntiset alueet puolestaan eivät yhdisty yhtenäiseksi alueeksi puustoisella

liitoyhteydellä, sillä joen puustoton aukko asemakaava-alueella ja sen eteläpuolella on liian leveä yliliitton reunapuiden korkeus huomioiden, ja suunnittelualueen pohjoispuolella joen koillisrannan ja pellon välinen puuton kaistale kaava-alueen lähistöllä niin leveä, että se katkaisee rannan puustoisien liitoyhteyden.

Liito-oravan osalta on tärkeää huomioida puustoisien kulkuyhteyksien säilyminen Pikkalanjoen länsirannalla etelään ja pohjoiseen sekä patoalueen länsipuolelta länsilounaaseen (Kuva 14). Muuten kaavan suunnittelualueella ei ole sellaisia alueita, jotka tulisi erikseen huomioida kaavasunnittelussa liito-oravan kannalta.

Kaavan suunnittelualueelta on Suomen Lajitietokeskuksen tietokannassa (tietopyyntö 25.1.2025) 2010–2020-luvulta havaintoja seuraavista uhanalaisista, silmälläpidettävistä, luontodirektiivin liitteissä II ja IV tai lintudirektiivin liitteessä I mainituista tai lakisääteisesti suojelluista eliölajeista: Lintujen osalta naurulokista, kalatiirasta ja palokärjestä suunnittelualueen länsiosasta ja tukkakoskelosta suunnittelualueen kaakkoisosasta. Kyseiset havainnot eivät ole pesäpaikkahavainnointia. Pikkalanjoen padon länsipään suunnittelualueen kohdalle on Laji.fi tietoihin merkitty saukkohavainto. Havainto on tehty 16.3.2021 ja havainnon lisätietojen mukaan saukko ui merenlahdella olevassa sulassa ja havainnon kirjaaja tarkkaili saukkoa kaukoputkella noin 300 metrin päästä, eli kyseinen havainto ei koske kaavan suunnittelualueita.

Haitallisten vieraskasvilajien osalta kaavan suunnittelualueelta tai sen lähistöltä on Suomen Lajitietokeskuksen tietokannan (tietopyyntö 27.1.2025) perusteella aiemmin havaittu komealupiinia. Vuoden 2025 luontoselvityksen (asemakaavaselostuksen liite 8) maastokäynneillä haitallisista vieraslajeista kaavan suunnittelualueella havaittiin komealupiinia, jättipalsamia ja viitapihlaja-angervoa. Komealupiini ja viitapihlaja-angervo ovat luokiteltu kansallisesti haitallisiksi vieraslajeiksi. Jättipalsami on EU:n vieraslajiluetteloon listattu haitallinen vieraslaji. Rakennettaessa ja maita siirrellessä tulee huolehtia, että haitallisia vieraslajeja ei samalla levitetä uusille alueille. Tämän suunnittelussa kannattaa huomioida mm. Vieraslajiportaalin (vieraslajit.fi, 2025) lajikohtaiset ohjeet.

Kaavan suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita geologisia muodostumia (kallioalueita, kivikoita, tuuli- ja rantakerrostumia tai moreenimuodostumia).

### **Pienilmasto**

Maasto kohoaa Marsuddenin niemen keskiosaa kohti. Niemi on puustoinen, mutta varsinkin etelärannat voivat olla tuulisia. Myös avoimet peltoalueet voivat olla tuulisia tai paahteisia ja vaikuttaa myös lähialueen pienilmastoon. Alavimpiin paikkoihin voi syntyä kylmänilmantaskuja. Joki ja meri viilentävät aluetta keväällä, syksyllä merellä on lämmittävä vaikutus, kun merivesi on ilmaa lämpimämpää.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Suunnittelualueen läntisin osa sijoittuu Timalabergenin vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pohjavesiluokka 2). Suuri osa alueesta on rakentamatonta, joten pintavedet imeytyvät maan pintakerrokseen tai valuvat mereen.

Alueen luoteisosassa aluetta halkoo Pikkalanjoki ja alue rajautuu mereen itäosistaan.

### **Luonnonsuojelu**

Suunnittelualue rajautuu itäreunaltaan Båtvikenin saarten luonnonsuojelualueeseen (YSA012629). Suunnittelualue risteää Pikkalanjoen kohdalla Siuntionjoen Natura-alueen (FI0100085, SAC) kanssa. Kyseisen Natura-alueen suojeluperusteita ovat tietyt jokiluontotyypit, saukko ja vuollejokisimpukka. Natura-alueella ja sen ympäristössä suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan SL- eli suojelualueelle (Pikkalanjoki). Kaava-alue rajautuu Pikkalanlahteen, joka on sekä maakunnallisesti tärkeä lintualue (kertymäalueena) että yksi Suomen tärkeistä lintualueista (FINIBA 210267).

### **Maa- ja metsätalous**

Suunnittelualue on maa- ja metsätalouskäytössä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö, asuminen, sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella ei asuta eikä siellä sijaitse rakennuksia lukuun ottamatta alueen eteläosassa sijaitsevaa jätevedenpumppaamoja ja alueen luoteisosassa sijaitsevaa pumppaamoja.

Paikkatietoikkunan mukaan 1km<sup>2</sup>:n kokoisilla alueilla suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä on ollut vuonna 2022 väestöstä yhteensä lähes 40 hengen verran.

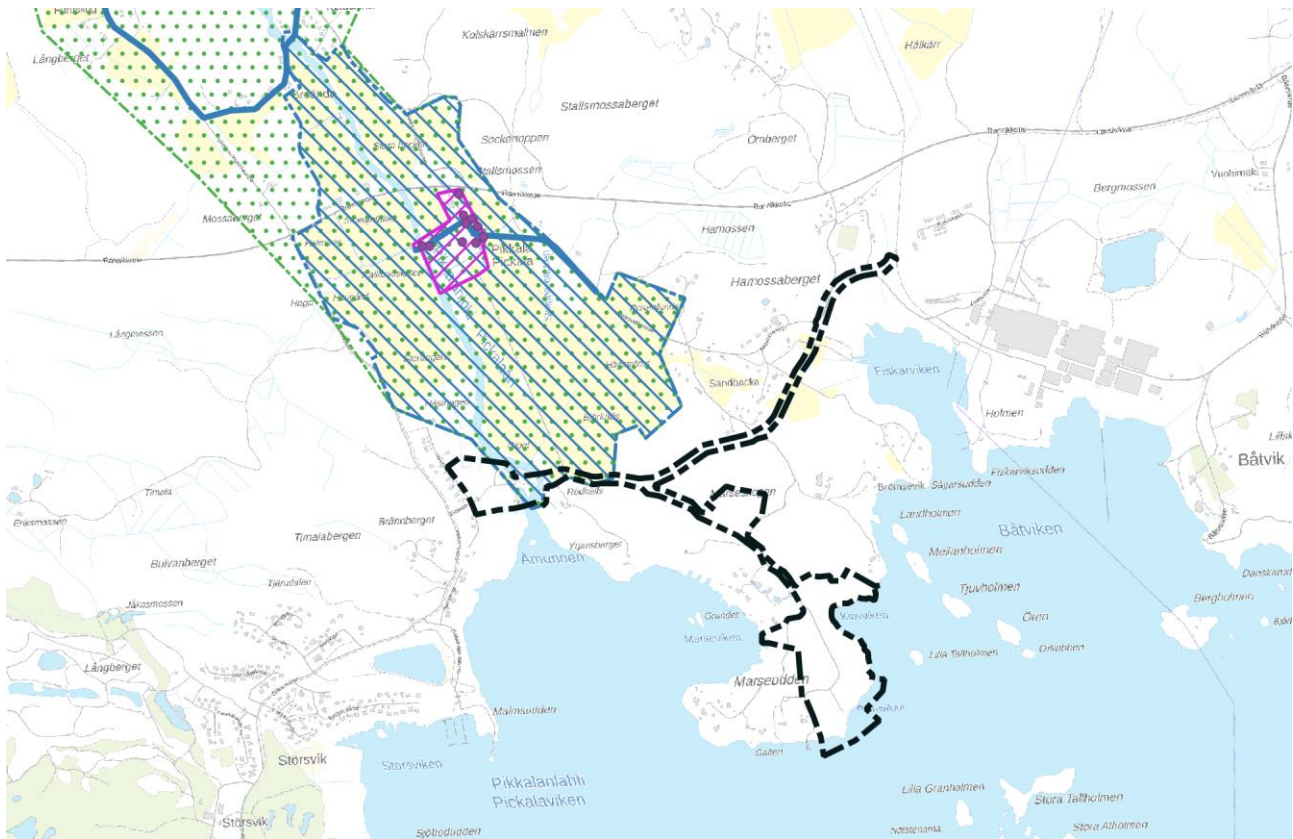
#### Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Suunnittelualue lähiympäristöineen on maaseutumaisen väljää.

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue tukeutuu pääasiassa Siuntion keskustaajaman palvelutarjontaan. Keskustaajamaan on matkaa noin 10 kilometriä. Störsvikissä sijaitsee yksityinen päiväkotiki ja golf-keskus majoitus- ja ravintolatiloineen. Lähin päivittäistavarakauppa, ABC Pikkala, sijoittuu aivan osayleiskaava-alueen tuntumaan.

#### Nykyinen rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Kuva 15 Suunnittelualueen lähistöllä olevat tunnistetut valtakunnalliset arvoalueet. Kaava-alueen rajaus on esitetty mustalla, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Degerbyn-Pikkalanjoen-Palojoen kulttuurimaisema vihreällä pisterasterilla, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriperintö Pikkalan kartano sinisellä vinorasterilla sekä Kabanovin tykkitie ja Suuri Rantatie sinisellä viivalla. Pikkalan kartanon lailla suojeltu rakennusperintö on esitetty violetilla vinorasterilla (alue) sekä pisteinä (rakennuskohteet).

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Pikkalan kartano (RKY 2009) sekä maakunnalliset ja valtakunnalliset maisema-alueet (Degerbyn-Pikkalanjoen-Palojoen kulttuurimaisema). Pikkalan kartanon RKY-alueeseen kuuluvat kartanon pihapiiriin





lisäksi molemmin puolen Pikkalanjokea kulkevat laajat peltoalueet. Pikkalan kartano on siirretty nykyiselle paikalleen 1600-luvun lopussa, ja sen pihapiirissä on useita vanhoja rakennuksia 1700-luvulta alkaen. Arvoalueen kulttuurimaisemaan kuuluvat 1800-luvulta asti viljeltyt pellot kartanon pohjois- ja kaakkoispuolella, mutta suurin osa nykyisestä viljelysalasta oli 1800-luvulla vielä luonnonniittyä.

Suunnittelualue ulottuu arvoalueille lyhyeltä matkalta Pikkalanjoen suistossa, jossa kulkee saaren läpi silta joen ylitse. Pikkalan kartanon lailla suojeltu rakennusperintö sekä valtakunnallisesti merkittävät historialliset tiet jäävät kauas suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Siuntion rakennetun kulttuuriympäristön inventointi päivitettiin kesällä 2019. Suunnittelualueella ei sijaitse inventoinnissa esitettyjä kohteita.

Kaavatyössä huomioidaan ja hyödynnetään alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä ja inventointeja, kuten vuonna 2014 Museoviraston laatimaa Siuntion arkeologista inventointia sekä Mikroliitin vuonna 2009 laatimaa Pikkala Marseuden Kloviken Pattuviken alueen muinaisjäännösinventointia. Kiinteistä muinaisjäännöksistä kaava-alueen rajapinnassa sijaitsevat Klovviken I ja II sekä hieman etäämmällä Marsviken.



-  Kaava-alue
-  Muiden kulttuuriperintökohteiden aluerajaukset
-  Kiinteiden muinaisjäännösten aluerajaukset
-  Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK), aluerajaukset

Maastokartta (C) MML

Kuva 16 Kaava-alueen rajapinnassa sijaitsevat muinaisjäännökset Klovviken I ja II näkyvät karttaotteessa punaisella rasterilla.

### Tekninen huolto

Marsuddenintien varrelle on rakenteilla vesijohto ja viemäri. Suunnittelualueen eteläosassa on jätevedenpumppaamo ja luoteisosassa vedenpumppaamo. Nykyisiä jätevesi- ja vesijohtolinjoja on sijoitettu myös mereen.

### **Erityistoiminnot**

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole jännitelinjojen vaara-alueita, puolustusvoimien alueita tms. Pikkalanjoessa on sulkualue.

### **Virkistys**

Pikkalanjoen länsirannalla on lähivirkistysaluetta ja rannalla toimii Siuntion melontakeskus. Siuntionjoki on suosittu melontareitti. Störsvikissä, noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen länsiosasta, sijaitsee Störsvikin uimaranta ja venesatama.

### **3.1.4 Liikenne**

Kaava-alueen länsireunan tontit rajautuvat Hevoshaka nimiseen katuun. Kaava-alueelle johtaa kolme yksityistieyhteyttä. Suurin osa kiinteistöistä liittyy kantatielle 51 kyläasutuksen läpi kulkevan Marsuddenintien tai muiden yksityisteiden kautta. Marsuddenintie on pienipiirteinen tonttiyhteyksiä palveleva päällystämätön väylä. Pikkalanjoen padon itäpuolelle ja muutamalle kiinteistölle on ajoyhteys Rodhällintie nimistä yksityistietä pitkin. Padon länsipuolelle sijaitsevalle venekehon satamalle ajoyhteys on Störsvikintieltä Slussen -katua ja sitä jatkavaa yksityistietä pitkin. Slussen on lyhyt kokoojakatu, joka liittyy Störsvikintiehen noin puolitoistakilometriä Rannikkotieltä etelään.



Kuva 17 Kuva alueen väyläverkostosta, violetit väylät katuja ja mustat yksityisteitä, siniset valtion. Aineistot MML, Väylävirasto

Alueella ei ole erillistä jalankulun tai pyöräilyn infrastruktuuria. Störsvikintien kävelyn ja pyöräilyn väylältä kulkee Slussenin varrelle kävelyn ja pyöräilyn väylä alueen länsireunaan. Kulku Pikkalanjoen yli padon ja venesulun kohdalla on estetty aidalla.

Kaava-alueita lähimpänä olevat joukkoliikennepysäkit ovat Slussenin pysäkkipari Störsvikintiellä, parin sadan metrin etäisyydellä kaava-alueen reunasta. Lähimmät Pikkalanjoen itäpuolelta jalan ja pyörällä saavutettavat pysäkit ovat Rannikkotien varrella olevat pysäkit, joille matkaa kaava-alueen keskeltä tietä pitkin on noin 2,5 kilometriä. Seudullisen joukkoliikenneviranomaisen järjestämää asiointiliikennettä palvelevaan julkista joukkoliikennettä kulkee Störsvikin pysäkkiparin kautta arkisin seitsemän vuoroa suuntaansa ja Rannikkotien pysäkeiltä arkisin yöaikaan lukuun ottamatta vähintään tunneittain ja viikonloppuihin osin harvennetusti.

Kaava-alueen nykyisellä väyläverkostolla ei ole sattunut poliisin tietoon tulleita tieliikenneonnettomuuksia vuosina 2019-2023. Nykyiset yksityistieyhteydet eivät ole turvallisia tai tarkoituksenmukaisia lisääntyvälle liikenteelle.

### 3.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä häiriöalueita (melu, tärinä, ilmanlaatu, saastuneet maa-alueet).

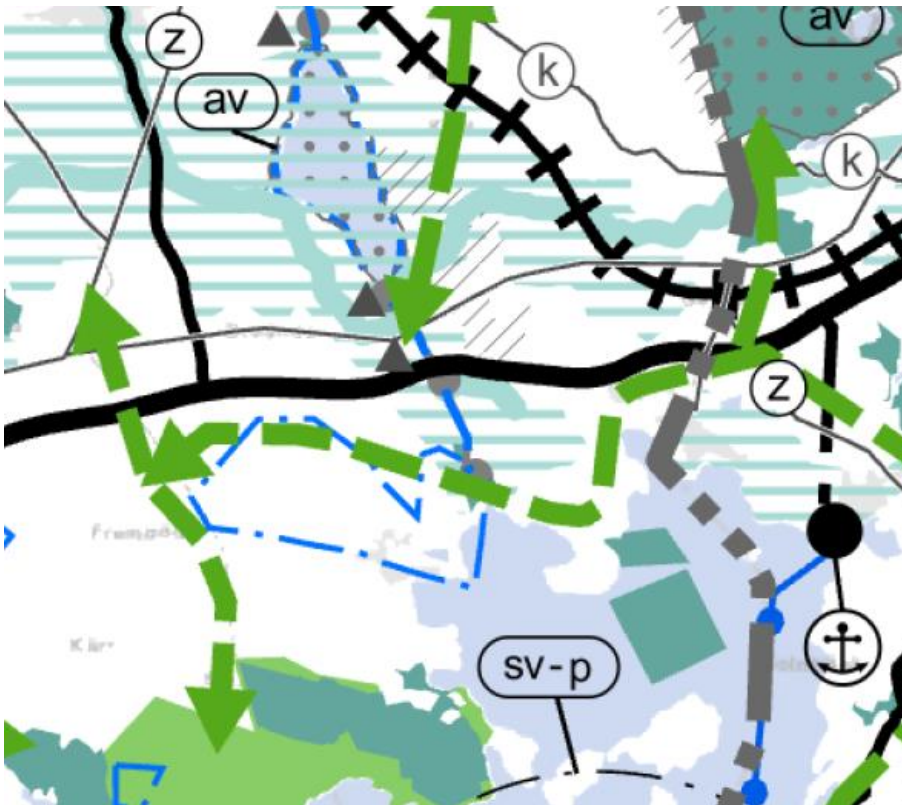
### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä maanomistuksessa. Siuntion kunta omistaa Marsuddenin pumppaamon Marsuddenin niemestä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Siuntio kuuluu Uudenmaan maakuntaan, jonka maankäyttöä ohjaa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jolle on tehty erillinen maakuntakaava. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Kuva 18. Maakuntakaavan kaavayhdistelmä Uusimaa-kaavasta 2050. Siuntion puoli on osoitettu Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa ja Kirkkonummi Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
  - Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys:
    - ”Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.
    - ”Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.”
- Suojelualue (Pikkalanjoki, Tjuvholmen ja Stora Tallholmen)
  - Aluevarausmerkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut ja suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Niitä ovat kansallispuistot, luonnonpuistot ja muut luonnonsuojelualueet tai muutoin maakunnallisesti arvokkaiksi todetut luontoalueet. Merkinnällä osoitetaan myös suojeluohjelmien alueita sekä Natura 2000-ohjelman alueita siltä osin kuin päätösten yhteydessä on toteuttamiskeinoksi päätetty luonnonsuojelulaki. Merkinnällä ei osoiteta pienialaisia kohteita.
  - Suojelualueena voi olla myös alue, jolle viranomainen on tehnyt hallinnassaan olevaa aluetta koskevan muun kuin luonnonsuojelulakiin perustuvan suojelun turvaavan päätöksen. Toteutuneen suojelualueen tarkat rajat ja aluetta koskevat rauhoitusmääräykset ilmenevät asianomaisesta viranomaispäätöksestä.
  - Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys:
    - ”Suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen.”
- Pohjavesialue (Timalabergen, Störsvik)
  - Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista.
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys:
    - *Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin ja siinä tulee huomioida vesilain mukaiset suoja-alueet.*
    - *Pohjavesialueen tarkka raja- ja suojelu tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.*
- Viheryhteystarve
  - Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys:
    - *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet,*

*virkestys ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Viheryhteyden tarkkaa sijaintia ratkaistaessa on selvítettävä, että yhteydellä on edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkestyksellistä verkostoa.*

- Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (Pikkalanjoki)
  - Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan pintavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.
- Natura 2000 alue (Siuntionjoki)
  - Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksien mukaiset Natura 2000 -ohjelman alueet. Maa- ja vesialueet osoitetaan rasterimerkinnällä ja jokikohteet viivamerkinnällä.
  - Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä on Natura 2000 -alueita koskeva suunnittelumääräys.
- Maakunnallisesti merkittävä tie (Kt. 51 (Rannikotie))
  - Viivamerkinnällä osoitetaan maantiet ja kadut, jotka yhdistävät maakunnallisesti merkittäviä keskuksia ja toimintoja. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys:
    - *Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.*
    - *Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta. Sujuvuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon liittymän keskeinen sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa.*

Maakuntakaavassa on annettu lisäksi seuraavat yleiset suunnittelumääräykset:

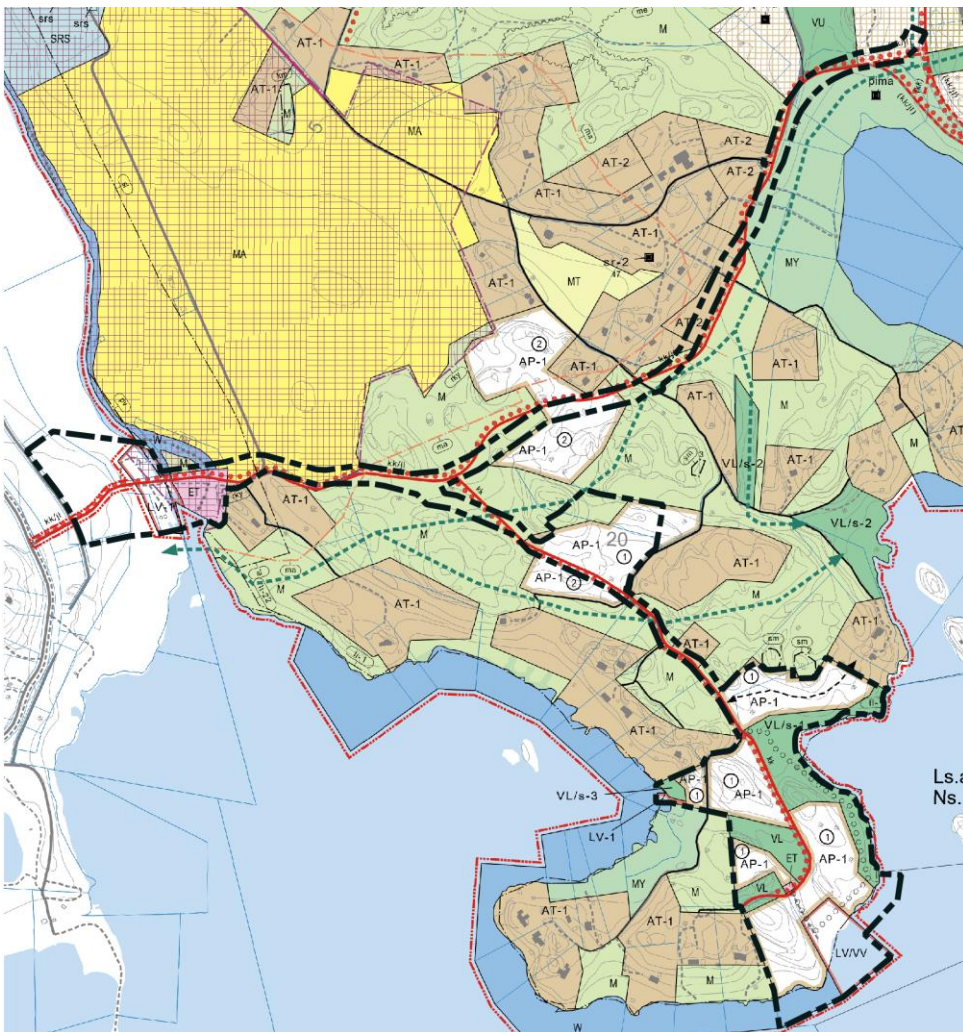
- Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä.
- **Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka**
  - Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
  - Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.
  - Ympäristöä asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.
  - Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkestysmahdollisuudet sekä virkestysyhteydet maakunnallisille virkestysalueille.
  - Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.
  - Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset.

- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.
- **Kauppa ja elinkeinot**
  - Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.
- **Ympäristön voimavarat ja vetovoima**
  - Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.
  - Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.
  - Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaissa on säädetty. Vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.
  - Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.
  - Saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien ja rajavallvonnan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.
- **Energia ja tekninen huolto**
  - Ilmaston kannalta kestävään energiapuolustukseen siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.
  - Suunniteltaessa laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita tulee alueet ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja sähköverkon liityntäpisteiden läheisyyteen ottaen huomioon ympäristön arvot ja reunaehdot.
  - Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitosten toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
  - Jätteiden lajitteluun, käsittelyyn ja siirtovarastointiin tarkoitettuja kiertotalousalueita ei tule sijoittaa asutuksen tai muun ympäristöhaitoilta herkän toiminnon läheisyyteen. Tarvittavat suojaetäisyydet, ympäristöhaittojen ehkäiseminen sekä liikenteen vaikutukset tulee selvittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

- Tuulivoima-aluetta suunniteltaessa on turvattava Puolustusvoimien toimintaedellytykset, ottamalla huomioon Puolustusvoimien toiminnasta, kuten tutkajärjestelmistä ja radioyhteyksien turvaamisesta aiheutuvat rajoitteet.
- **Ympäristöhäiriöt**
  - Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset ja varastot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava näitä koskeva ajantasainen tieto turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta ja pyydettyä pelastusviranomaisen lausunto.
  - Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on maakunnallisten ja puolustusvoimien ampumaratojen lisäksi otettava huomioon myös paikallisten ulkoampumaratojen toiminnasta maankäytölle aiheutuvat rajoitukset sekä pyrittävä turvaamaan ratojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja ampumaradan käytössä on otettava huomioon ampumaradan ympäristöönsä aiheuttama melu. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet.

### 3.2.2 Yleiskaava

Lähes koko alueella on voimassa Pikkala-Marsuddenin osayleiskaava 2040, joka on tullut voimaan 31.1.2023. Pikkalanjoen länsipuolella osaa alueesta koskee Störsvikin osayleiskaavan muutos, joka on saanut lainvoiman 14.3.2008.



Kuva 19 Ote Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavasta 2040. Asemakaavoitettava alue on osoitettu mustalla pistekatkoviivalla.

Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavassa (kuva yllä) suunnittelualuetta koskien tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavia merkintöjä:

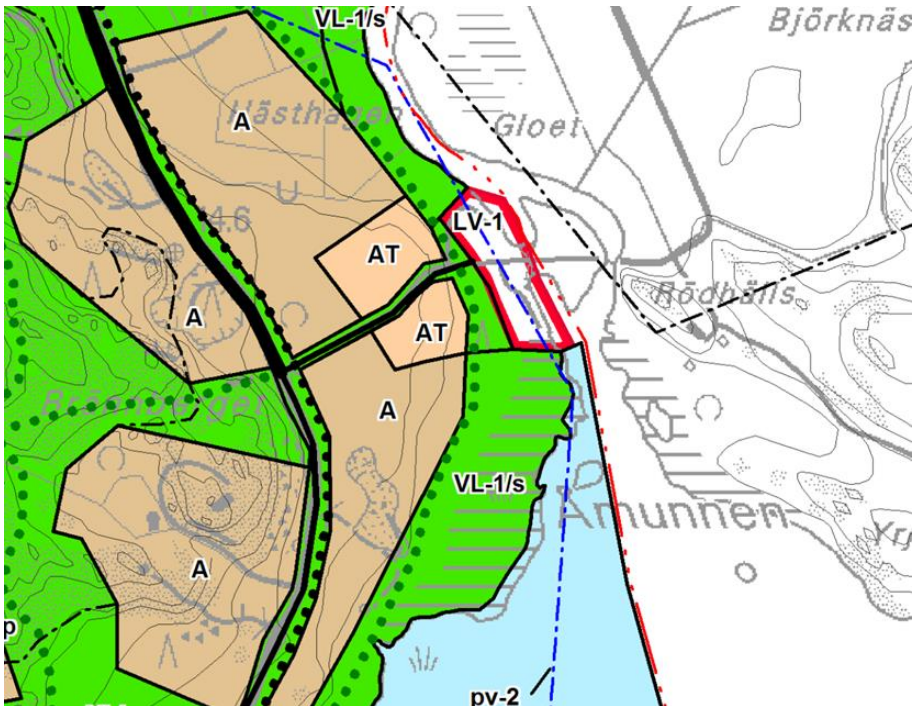
- Pientalovaltainen asuinalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP-1).
- Alueen asemakaavoittamisen toteuttamista on ohjattu toteuttamisjärjestyksellä. Kaava-alueita koskevat uudet pientalovaltaiset asuinalueet on osoitettu numerolla 1. Alueen asemakaavan toteuttaminen edellyttää alueelle johtavan kokoojakadun rakentamista Pikkalanjoen yli Störsvikintielle.
- Kyläalueen laajenemisalue (AT-2)
  - Alueelle voi sijoittaa asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja sekä pienimuotoista elinkeinotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väriä. Osayleiskaavan AT-alueille rakentaminen edellyttää MRL 137 §:n mukaista rakennusluvan erityisten edellytysten harkintaa.
- Uutena osoitettu kokoojkatu. Väli Slussen-Kela on mitoitettava joukkoliikenteen vaatimukset huomioiden.
- Tieliikenteen yhteystarve
- Uusi kevyen liikenteen reitti
- Ohjeellinen ulkoilureitti
- Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)
- Venevalkama (LV-1)
  - Alue on tarkoitettu venevalkamaksi. Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä tukevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopeutumiseen maastoon ja taajamakuvaan. Laitureiden sekä muiden alueella tehtävien toimenpiteiden vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää vesilakia valvovalta viranomaiselta. Vesilain mukaisen luvan vaatimissa hankkeissa, hankkeen toteuttamisen edellytykset ratkaistaan lupaviranomaisessa.
- Venevalkama/Uimaranta (LV/VV)
  - *Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä ja uimarantatoimintoja tukevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopeutumiseen maastoon ja taajamakuvaan. Mahdollinen vedenalainen arkeologinen kulttuuriperintö tulee selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Laitureiden sekä muiden alueella tehtävien toimenpiteiden vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää vesilakia valvovalta viranomaiselta. Vesilain mukaisen luvan vaatimissa hankkeissa, hankkeen toteuttamisen edellytykset ratkaistaan lupaviranomaisessa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.*
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)
  - Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tai niiden liitännäiselinkeinoiniin tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on pääosin metsää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen läpi kulkevaa viheryhteyttä.
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka linnustoarvot tulee huomioida (MY)
  - Metsänhakuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät.
- Lähivirkistysalue (VL)
- Lähivirkistysalue (VL/s-1)
  - *Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §). Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee huolehtia siitä, ettei viereisen suojelualueen luonto- ja maisema-arvoille aiheuteta haittaa. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantavat alueen suojelun. (VL/s-1).*

- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)
- Ohjeellinen ekologinen yhteys
  - Yhteydellä on merkitystä virkistykselle, eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologinen yhteys ei ole paikkaan tarkasti sidottu, mutta sen jatkuvuus tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky)
  - Merkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston hyväksymä Pikkalan kartanon RKY-rajaus. Aluetta koskevien suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävään aluekokonaisuuden arvoa. Peltoalueiden säilyminen avoimina ja viljelyskäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.
- Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (ma)
  - Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Degerbyn - Pikkalanjoen - Palojoen kulttuurimaisema. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävään aluekokonaisuuden arvoa. Peltoalueiden säilyminen avoimina ja viljelyskäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.
- Natura 2000- verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue (nat)
  - Merkinnällä on osoitettu Siuntionjoen Natura-alue. Natura-alueen vaikutusalueella suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.
- Alueen osa, joka on luonnonsuojellisesti erityisen arvokas (sl)
  - Merkinnällä on osoitettu Länsi-Uudenmaan maakuntakaavan mukainen suojelualue. Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla Siuntionjoen Natura-alueen suojeluarvoja turvaavia ja edistäviä
- Valtakunnallisesti tärkeä lintualue (li-1)
  - Alueella tehtävillä toimenpiteillä ei saa vaarantaa merkittäviä suojeluarvoja.
- Maakunnallisesti tärkeä lintujen pesimäalue. (li-22)
  - Alueiden käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että suunniteltu maankäyttö ei vaaranna alueen linnuston elinoloja.
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)
  - Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen
- Pienin toimenpitein kehitettävät alueet. (Ruskea ruudukko, käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri.)
  - Alueet ovat potentiaalisia täydennysrakentamisen alueita.

Lisäksi kaavaa koskevat seuraavat yleismääräykset:

- Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.
- Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja, on + 3,1 metriä (N2000).
- Asemakaavoitettavan alueen yhteyteen voidaan asumisen lisäksi osoittaa alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä, virkistysalueita ja alueita uusiutuvia energialähteitä hyödyntävien alueellisten energiaratkaisujen järjestämistä varten.
- Asemakaavoitettavat alueet tulee liittää kunnallistekniseen verkostoon.
- Pikkalanjoen yli rakennettava silta tulee sovittaa kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Sillan suunnittelussa tulee huomioida Pikkalan kartanon ja meren välisen näkymäyhteyden säilyminen.

Länsipuolella osaa alueesta koskee Störsvikin osayleiskaava.



Kuva 20 Ote Störsvikin osayleiskaavasta.

Störsvikin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu:

- **Pientaloalue (A)**
  - Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja talusrakennuksineen. Asuntojen yhteyteen voidaan rakentaa työtiloja. Alueelle laaditaan asemakaava.
- **Kyläalue (AT)**
  - Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja sekä asumista häiritsemättömiä yritystiloja ja palveluja. Alueelle laaditaan asemakaava, josta pyydetään museoviranomaisen lausunto.
  - Maankäyttö- ja rakennuslain § 41.2:n nojalla määrätään, että alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemakuvallisiin arvoihin.
- **Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-1/s)**
  - Alueella on luonnon monimuotoisuuden ja luonnonmaiseman kannalta erityisen merkittävä rantavyöhyke. Alueelle on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma.
  - Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaataminen sekä muut luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet. Poikkeusta voi hakea kunnan ympäristöviranomaiselta (MRL 128 §).
- **Venesatama (LV-1)**
  - Alue on varattu yksityiseen, yhteisen alueen omistajien, jakokunnan tai paikallisten asukkaiden käyttöön. Toiminnalle on haettava ympäristölautakunnan lupa.
  - Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128§).
- Ohjeellinen polkuysteys.

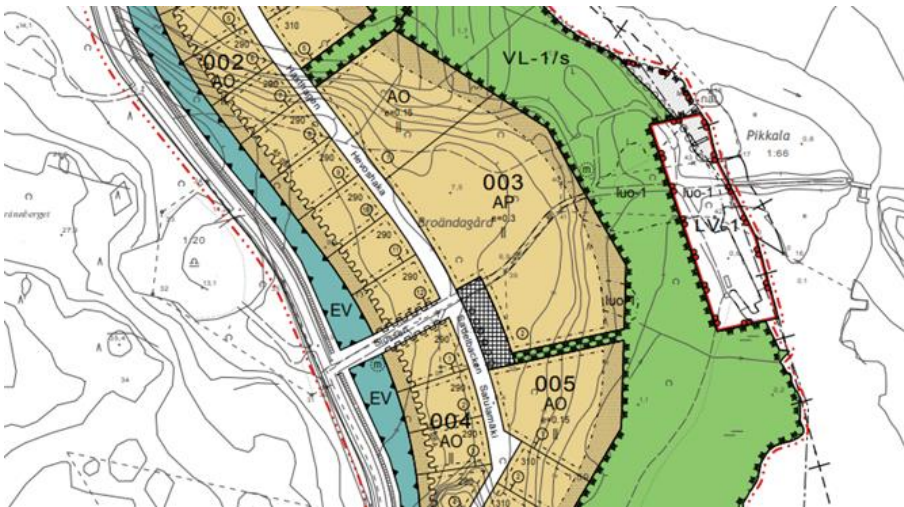
- Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv-2)
  - Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.
  - Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Kaikki jätevedet on johdettava tiiviin viemärin kautta pv-alueen ulkopuolelle siellä asiallisesti käsiteltäväksi tai tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetettava edelleen käsiteltäväksi.
  - Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Ympäristölautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomaisen ympäristökeskuksen lausunto.

Lisäksi yleiskaavalla on osoitettu seuraavat yleismääräykset:

- Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, muodoltaan, materiaaliltaan, väriykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen
- Rakentamispaikat ja rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten ja maiseman kanssa. Laiturit on sovittava kokonsa ja sijoituksensa puolesta rantamaisemaan.
- Korttelialueille on laadittava asemakaavoituksen yhteydessä rakennustapaohjeet.
- Störsvikin tienvarren tulevassa asemakaavoituksessa tulee valtakunnallinen kulttuurimaisema ja SM-merkintä ottaa huomioon Museoviraston ohjeiden mukaisesti.
- Mitoitustavoitteet
  - Pysyvien uusien asuntojen määrä Asuntosäätiön alueella 175 kpl. muilla alueilla 611 kpl. Kerrosalataavoite on 30.10.1995 vahvistetun yleiskaavan mukaisella alueella kunnan ja Asuntosäätiön (16.8.2004) sopimuksen mukainen.
  - Tulevassa asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että maankäytön kehityskuvan mukainen väestönkehitys toteutuu koko kunnan alueella.
  - Erillispientaloalueella tonttikoko on vähintään 1 800 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku on enimmillään e=0.15. Muulla alueella tonttikoko on vähintään 2 000 m<sup>2</sup>. AT-, RA- ja RA/s-1-alueilla rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen tehokkuusluku on enimmillään e=0.3.
  - Korttelialueet sisältävät korttelien sisäiset tiet, muut kulkuyhteydet, virkistysalueet ja paikalliset palvelut.
  - Mitoitustavoitteista voidaan poiketa, jos löytyy uusi innovatiivinen ratkaisu jollekin osa-alueelle.
- Vesihuoltoa koskevat määräykset
  - Alueella on kunnallinen vesihuoltolaitos, jota laajennetaan tarpeen mukaan. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueetta laajennetaan toteutettavan asemakaavoituksen mukaisesti.
  - Yleiskaavan pohjalla tapahtuvassa hajarakentamisessa noudatetaan ympäristölautakunnan ohjeistusta ja rakennusjärjestystä.

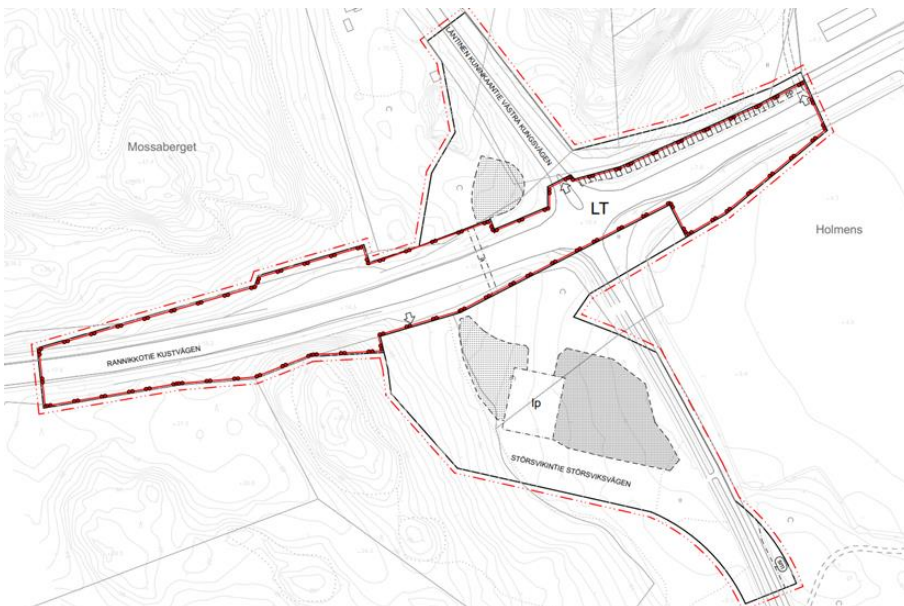
### 3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualueen läntisimmässä osassa on voimassa Slussenin alueen asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2015. Slussenin alueen asemakaavassa alueelle on osoitettu katualuetta, tori ja asuinpientalojen korttelialuetta (AP), virkistysaluetta (VL-1/s) ja venesataman/venevalkaman aluetta (LV/1). Asuinpientalojen korttelialueelle on osoitettu ajoyhteys ja lähivirkistys ja venesataman/valkaman alueille luo-1-osa-alue, joka koskee liito-oravan lisääntymis tai levähdyspaikkoja. Muutoin alue on asemakaavoittamaton.



Kuva 21 Ote voimassa olevasta Slussenin alueen asemakaavasta.

Kaava-alueen läheisyydessä on Störsvikintien ja kt 51 liittymäjärjestelyiden parantamisen asemakaava vireillä. Kaavaluonnos on asetettu nähtäville 28.10.-11.11.2024 väliseksi ajaksi. Kaavalla osoitetaan liikenne- ja katualueita. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kantatie 51:n, Störsvikintien ja Lätisen kuninkaantien liittymäalueen liikenteen sujuvoittaminen ja parantaa alueen turvallisuutta niin autoliikenteen, julkisen liikenteen, jalankulun kuin pyöräliikenteen suhteen.



Kuva 22 Ote Störsvikintien ja kt 51 liittymäjärjestelyiden parantamisen asemakaavaluonnoksesta.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan nykyinen rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja se on tullut voimaan 1.10.2019.

### 3.2.5 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakartan on laatinut Suuntakartta Oy Joensuu. Pohjakartta on laadittu 1:2000 mittakaavaan ja ETRS-GK24- koordinaattijärjestelmään (N2000). Kartan on hyväksynyt Lohjan kaupungingeodeetti 7.10.2019. Pohjakarttaa tarkistetaan ja laajennetaan vuoden 2025 aikana.

### 3.2.6 Rakennuskiellot, suojelupäätökset

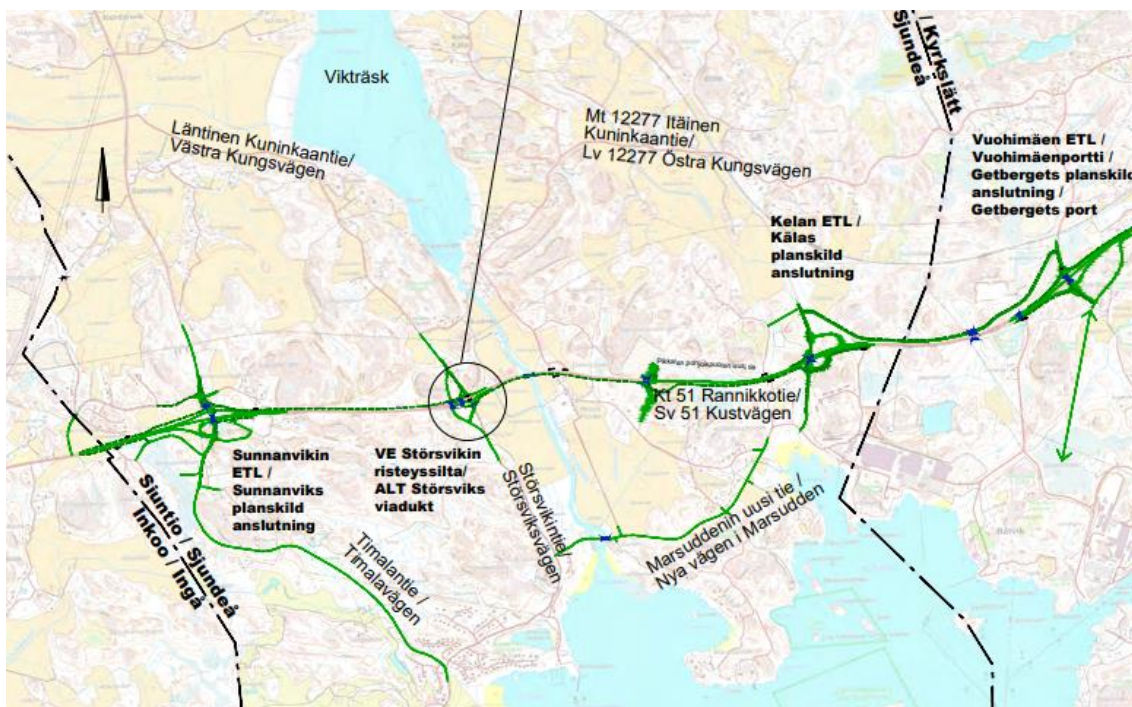
Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

### 3.2.7 Kantatien 51 parantaminen välillä Sunnavik- Munkinmäki

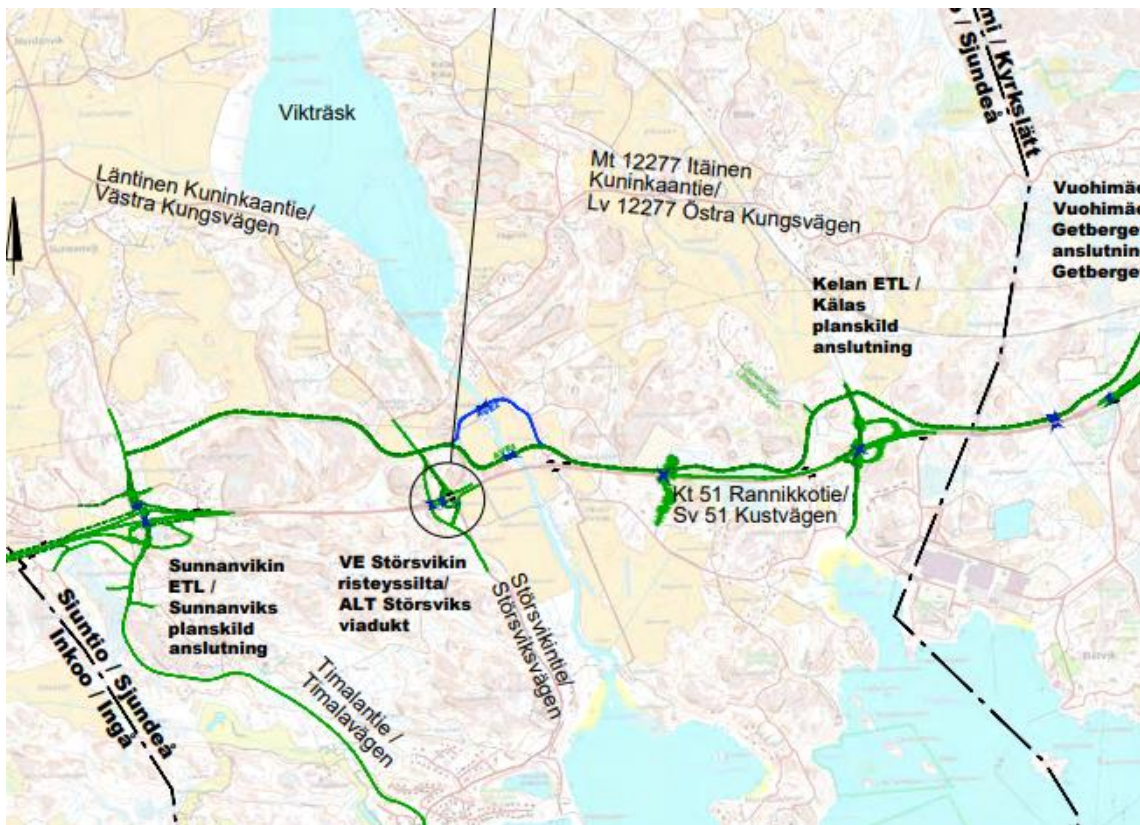
Kantatien 51 parantaminen välillä Sunnavik-Munkinmäki ympäristövaikutusten arviointiselostus on asetettu nähtäville maaliskuussa 2025. Parannettavat tieosuudet sijoittuvat Siuntion, Kirkkonummen ja Inkoon kuntien alueille. Suunnittelualue (11 km) ulottuu Inkoon rajalta Sunnavikin liittymän (mt 115) tuntumasta itään Kirkkonummen keskustan kohdalle Munkinmäen eritasoliittymään (mt 1191).

Kantatien parantamiseen kuuluu rinnakkaistie, jonka osalta on vertailtu pohjoista ja eteläistä vaihtoehtoa sekä Pikkalanjoen siltaa kolmessa paikassa. YVA-menettelyssä arvioitavat vaihtoehdot eroavat toisistaan vain kantatien poikkileikkauksen ja rinnakkaistien osalta.

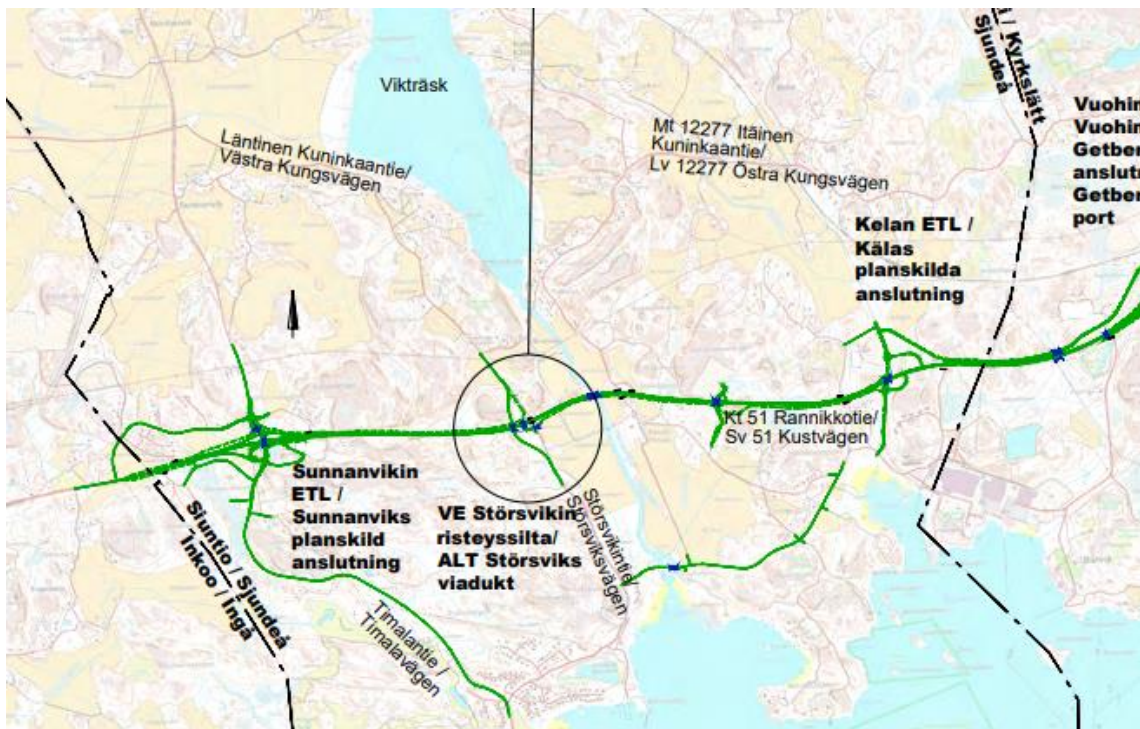
Laadittava asemakaava on osa YVA:ssa osoitettua kantatien 51 eteläistä rinnakkaistieyhteysvaihtoehtoa.



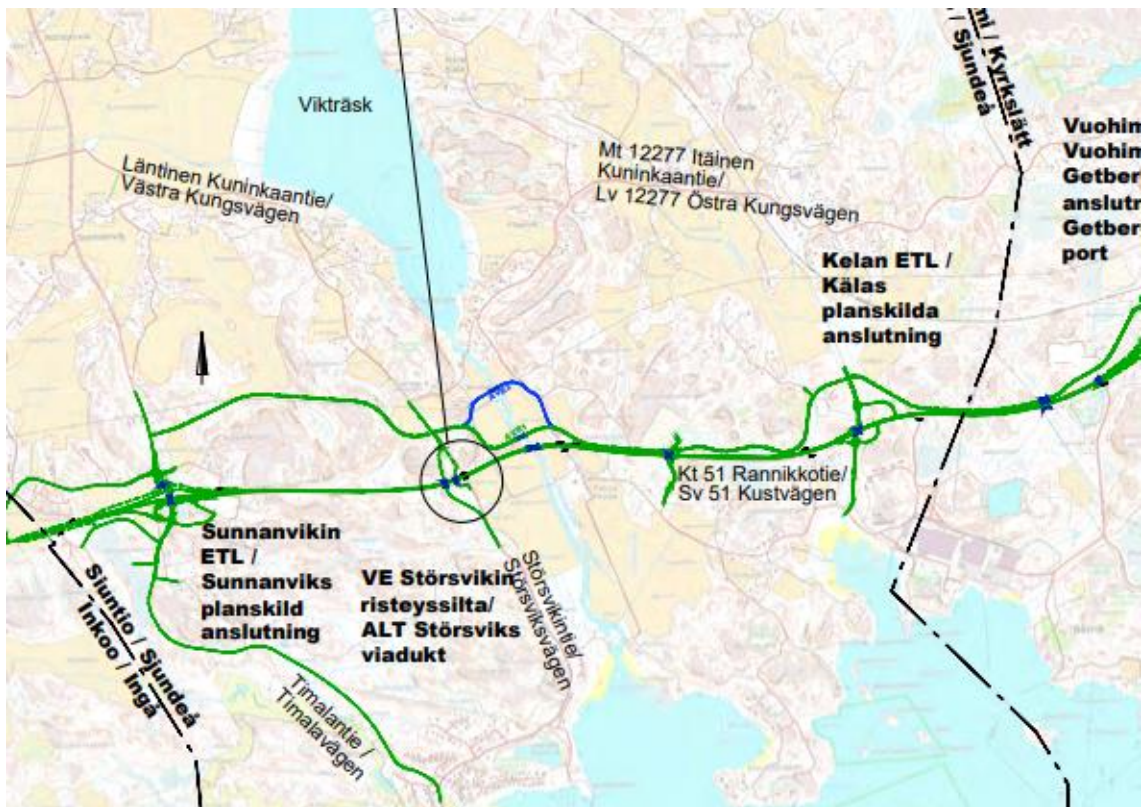
Kuva 23 OTE YVA VE1 eteläisellä rinnakkaisyyhteydellä.



Kuva 24 Ote YVA VE1 pohjoisella rinnakkaistieyhteydellä.



Kuva 25 Ote YVA VE 2 ja VE3 mukaiset tiejärjestelyt eteläisellä rinnakkaistieyhteydellä.



Kuva 26 Ote YVA hankevaihtoehdot VE2 ja VE3 pohjoisella rinnakkaistieyhteydellä.

Olellaisia eroja vaihtoehtojen välillä muodostuu myös rinnakkaistieratkaisusta ja Störsvikin liittymän valinnasta, jotka ovat erityisesti Siuntion kannalta olellaisia. Kaikki kantatien vaihtoehdot yhdistettynä pohjoiseen rinnakkaistiehen aiheuttavat suuren kielteisen vaikutuksen maisemaan ja kulttuuriympäristöön, kun taas eteläisen rinnakkaistien osalta vaikutus on lievempi. (Sitowise 2025)

Siuntion kunta on lausunnossaan (19.5.2025) todennut seuraavaa: "Siuntion kunta näkee, että pohjoinen rinnakkaistie tukee Siuntion kasvavaa maankäyttöä monipuolisemmin ja on täten parempi vaihtoehto kunta- ja maatalouden kannalta." Lisäksi kunnan lausunnossa on mainittu, että Ruohosuontie ei sovi rinnakkaistieksi, vaan rinnakkaistie on sijoitettava Sunnavikin asemakaava-alueen pohjoispuolelle uutena yhteytenä, ja lisäksi, että Störsvikintien liittymään kantatielle tulee rakentaa eritasoliittymä.

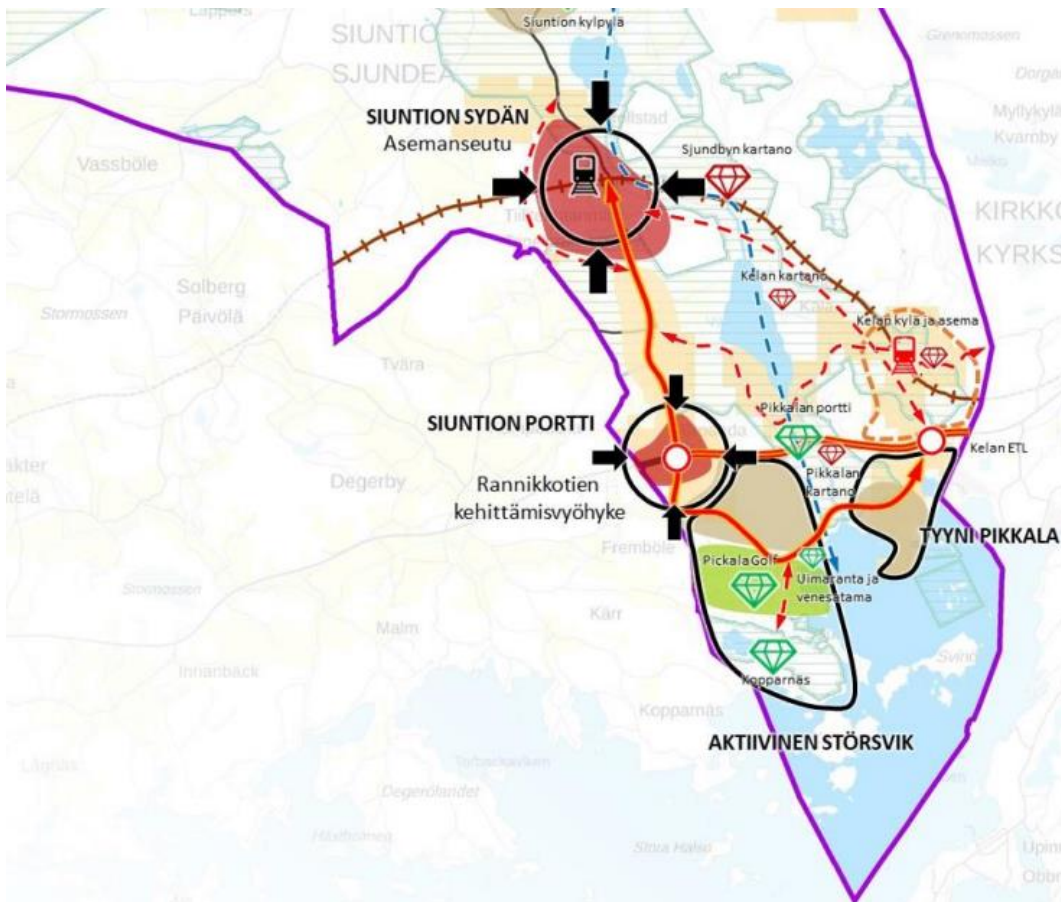
### 3.2.8 Ohjelmat ja strategiat

#### Siuntion maankäytön kehityskuvan päivitys 2040

Siuntion maankäytön kehityskuva 2040:n tarkoituksena on luoda pitkän aikavälin suuntaviivat kunnan alueidenkäytölle. Siuntion maankäytön kehityskuvan päivitys 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.6.2021 § 50.

Kehityskuvassa Pikkala on osoitettu taajamatoimintojen alueena, jonka läpi kulkee kahden uuden eritasoliittymän välinen keskusraitti.

Kehityskuvassa Pikkalaa on todettu kehitettävän merellisenä asuntovaltaisena alueena, joka on rakenteeltaan kestävä. Alueen kehittäminen tukeutuu virkistykseen, vapaa-ajan toimintoihin sekä ympäristön vetovoimatekijöihin. Aluetta halkovaa keskusraitista todetaan, että tarkoituksena on kestävien kulkumuotojen edellytysten ja katu ympäristön viihtyisyyden parantaminen.



Kuva 27 Ote Siuntion maankäytön kehityskuvasta 2040.

## Strateginen yleiskaava

Siuntion kunta on laatimassa strategista yleiskaavaa, jonka tavoitteena on luoda yhteinen näkemys ja suuntaviivat kunnan kestäväälle maankäytölle.

Strategiselle yleiskaavalle on asetettu seuraavia konkreettisia tavoitteita:

### Väestönkasvu

- Väestönkehitykseen vaikuttaminen ja siihen varautuminen
- Erilaisiin väestönkasvun skenaarioihin varautuminen
- Hyvän sijainnin hyödyntäminen pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella

### Asuminen

- Asemaseudun kehittämisellä turvaaminen kasvutavoitteet huomioiden
- Asumisen laajentumisen ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tunnistaminen
- Asemakaavoitettavien alueiden tunnistaminen
- Vapaa-ajan ja vakituisen asumisen alueiden selkeyttäminen erityisesti Rannikkotien eteläpuolella
- Tulevaisuuden asumisen trendien huomioiminen
- Houkuttelevan, riittävän ja erilaisiin tarpeisiin vastaavan tonttitarjonnan varmistaminen

### Kestävä, vähähiilinen yhdyskuntarakenne

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus myös siinä tapauksessa, että väestönkasvu tai muu kehitys poikkeaa ennustetusta
- Joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvan yhdyskuntarakenteen vahvistaminen
- Olemassa olevan palveluverkoston tehokas hyödyntäminen. Tulevaisuuden palveluverkoston selvittäminen ja huomiointi osana kokonaisuutta.
- Kunnan HINKU-toimenpiteiden määrätietoinen edistäminen.
- uusiutuvien energiamuotojen tarjonnan ja käytön edistäminen

### Vetovoima ja elävyys

- Vetovoimaisuuden ja kilpailukyvyyn lisääminen alueidenkäytön suunnittelun näkökulmasta
- Siuntion eri osa-alueiden erilaisuuden ja omaleimaisuuden vahvistaminen
- Merellisyyden ja vesistöjen hyödyntäminen alueiden kehittämisessä
- Luonnon ja kulttuuriympäristön hyödyntäminen vetovoimatekijöinä

### Kauppa ja elinkeinoelämä

- Kaupan ja muiden palveluiden sijainnin suuntaaminen ja ohjaus
- Yritystonttitarjonnan kehittäminen
- Joustavien ja innovatiivisten toimintamallien ja -ympäristöjen mahdollistaminen
- Liikenneyhteyksien ja risteysalueiden potentiaalin hyödyntäminen, mm. Sunnanvikin roolin selkeyttäminen
- Logististen toimintaedellytysten kehittäminen

### Liikennejärjestelmä

- Maantieverkon kehittämisedellytysten turvaaminen
- Joukkoliikenteen kehittämisedellytysten tukeminen maankäytön suunnittelulla
- Käyttäjäpotentiaalin lisääminen
- Liityntäpysäköinnin ja saattoliikenteen tarpeiden huomioiminen
- Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen
- Pyöräliikenteen verkoston kehittäminen
- Kävelykeskustan laajentaminen

### Kylät ja maaseutu

- Kyläalueiden erityispiirteiden ja mahdollisuuksien huomioiminen
- Maaseudun erityispiirteiden ja mahdollisuuksien huomioiminen
- Olemassa olevien ja uusien maaseutuelinkeinojen kehittämismahdollisuuksien turvaaminen

### Matkailu

- Tärkeimpien matkailualueiden ja -kohteiden tunnistaminen ja niiden kehittämisedellytysten tukeminen
- Matkailua tukevien reittien osoittaminen
- Vesistöjen, luonnon ja maiseman hyödyntäminen
- Maisema ja kulttuuriympäristö
- Kulttuuriympäristön arvokohteiden tai -alueiden muodostamien aluekokonaisuuksien turvaaminen
- Maiseman arvokohteiden turvaaminen

## Vihersiniverkosto

- Vihersiniverkoston ja virkistysalueverkoston eheyden varmistaminen ja saavutettavuuden kehittäminen
- Tunnistettujen tärkeiden luontotyyppien ja lajien turvaaminen
- Tärkeimpien lähivirkistysalueiden tunnistaminen ja kehittäminen

## Kuntastrategia 2022–2026

Siuntion kunnan strategiaa valmisteltiin vuoden 2022 aikana ja hyväksyttiin talousarvion osana 14.11.2022. Strategian tavoitteet tähtäävät näkemykseen siitä, minkälainen Siuntion tulee olla vuonna 2040.

Kunnan strategiset tavoitteet ovat on jaettu neljään teemaan

- Elinvoimainen ja kasvava kunta
- Hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat
- Osaava ja palveleva työyhteisö
- Mahdollistava talous

## Kaavoitusohjelma

Kunnanvaltuusto hyväksyi 12.2.2024 § 2 Siuntion kunnan kaavoitusohjelman päivityksen.

Kaavoitusohjelmassa Pikkala-Marsuddenin 1. alueen asemakaava on osoitettu ensisijaisesti toteutettavana.

### 3.2.9 Asemakaava-aluetta koskevat selvitykset ja inventoinnit

Asemakaavatyön lähtötietoina on käytetty seuraavia aiemmin laadittuja selvityksiä. Luontoselvitysten osalta selvitysaluerajaukset on kuvattu liitteen 3 kartalla:

- Siuntion Slussenin liito-oravaselvitys, Sweco 2020
- Siuntion Marsuddenin liito-oravaselvitys, Sitowise 2024
- Kt51 Störsvikin liittymän parantaminen, esisuunnitelma, Siuntio, Uudenmaa ELY-keskus, Siuntion kunta, A-Insinöörit 2024
- Kantatien 51 parantaminen välillä Sunnanvik-Munkinmäki, ympäristövaikutusten arviointiohjelma, lokakuu 2023
- Kantatien 51 parantaminen välillä Sunnanvik-Munkinmäki, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Uudenmaan Ely-keskus | Sitowise, 2025
- Kantatien 51 parantaminen välillä Sunnanvik (Siuntio) – Munkinmäki (Kirkkonummi), Natura-arviointi. (YVA-selostuksen liite 3), Sitowise, 2024
- Vuollejokisimpukoiden kartoitus Pikkalanjoessa kantatie 51:n kohdalla (YVA-selostuksen liite 4), Alleco, 2024
- Kantatien 51 parantaminen välillä Sunnanvik – Munkinmäki, YVA:n Luontoselvitys (YVA-selostuksen liite 5), Sitowise, 2024
- Störsvikintien ja Rannikkotien (kt 51) liittymän toimivuustarkastelut, Sitowise 2024
- Liikenneselvitys Pikkala-Marsudden osayleiskaava, Sweco Ympäristö Oy, 2020
- Pikkala Rock Resort asemakaava-alueen liikenneselvitys, liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut, Sitowise 2023
- Luontoselvitys Pikkala-Marsudden Osayleiskaavaan, Sweco Ympäristö Oy, 2019
- Pikkala-Marsudden osayleiskaavan ja Marsuddenin asemakaavan Natura-arviointi, Sweco Ympäristö Oy, 2019
- Luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) 65 §:n mukainen lausunto Natura-arvioinnista, Pikkala-Marsuddenin osayleiskaava ja Marsuddenin asemakaava, Uudenmaan ELY-keskus 23.4.2020
- Siuntion rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi, Sweco Ympäristö Oy, 2019
- Siuntio, Marsudden mahdollisen rökkiön arkeologinen koekaivaus, Mikroliitti, 2019
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)

- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto)
- Siuntion kunnan muinaisjäännösten inventointi, Helena Endgren, 1984
- Siuntion kunnan arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Vesa Laulumaa, 2014
- Pikkala Marseudden Kloviken- Pattuviken alueen muinaisjäännösinventointi, Mikrolitti 2009
- Kantatie 51 parantamisalueen välillä Sunnavik-Munkinmäki arkeologinen inventointi, Mikrolitti 2023
- Siuntion kunta, Ympäristö- ja maisemaselvitys, Maa ja Vesi Oy, 1994
- Siuntion kulttuuriympäristöohjelma, Ympäristöministeriö, 1999
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto, 2009)
- Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisu E176-2016, 2016
- Siuntion Marseuddenin vesikasvillisuus ja linnustoseelvitys sekä Bätvikenin saarien luonnonsuojelualueen kalastoseelvitys NORDIS-koeverkkokalastuksella, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy/ Elina Vaskelainen, Rauno Yrjölä, Kala- ja vesitutkimus/ WSP LT-konsultit Oy Ari Haikonen, Sauli Vatanen, 2006
- Siuntion Marseuddenin luontoseelvitykset 2010, Ympäristötutkimus Yrjölä/Kirsi Jokinen, Rasmus Karlsson, Nina Hagner-Wahlsten, 2010
- Marseuddenin liito-oravaseelvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy/Sirkka-Liisa Helminen, 2010
- Etelä-Siuntion maisemaselvitys osayleiskaavaa varten, Ramboll Finland Oy, 2016
- Etelä-Siuntion osayleiskaava-alueen luontoseelvitys, Ramboll Finland Oy, 2016
- Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys, Maanmittari Oy Öhman/ Mikko Siitonen, 2018
- Siuntion maankäytön kehityskuvan tarkistus, 2. vaihe, Pöyry 23.10.2012
- Slussenin asemakaavan täydentävä luontoseelvitys, Arkitekutrum Oy, 2013
- Slussenin asemakaavan Natura-arvio, Arkkitehtitoimisto Arkitektutrum Oy 2013
- Rannan suojavirkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelma, Keiron Oy 2014
- Slussenin asemakaavan suojavirkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelman yhteydessä oleva maastokatselmukseen perustuva liito-oravalausunto, Keiron 2014
- Lepakkolausunto, Bathouse 2015
- Slussenin kaavoituksen vaikutus Siuntionjoen Natura-alueen taimeneen, vimpaan sekä Pikkalanlahden kalastukseen, Kala- ja vesitutkimus Oy 2013
- Slussenin asemakaava-alueen rakennettavuus- ja pohjavesiselvitys, Geo-Hydro Oy, 2015

Vuonna 2025 kaavan suunnitteluun liittyen on laadittu täydentävä luontoseelvitys (Sweco Finland, 2025), jonka sisällöstä on sovittu ELY-keskuksen kanssa pidetystä työkokouksessa 25.2.2025. Luontoseelvityksen täydennys sisältää seuraavat maastoseelvitykset koko kaavan suunnittelualueella, saukkoselvityksen osalta myös Pikkalanjoen rannoilla Kt 51 eteläpuolella, sekä Pikkalanjoen suun ja Marseuddenin välisellä alueella.

- Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys koko kaavan suunnittelualueelle keskittyen huomion arvoisiin (Mäkelä & Salo 2023 Luokat 1–4) luontotyyppi- ja kasvillisuuskohteisiin sekä haitallisiin vieraskasvilajeihin. Sisältää luontotyyppikohteiden osalta myös aiempien selvitysten luontotyyppikohteiden tarkastuksen, päivityksen ja lakisääteisen aseman tulkinnan tarkennuksen huomioiden myös lainsäädännön ja ohjeistuksen muutoksen (mm. luonnonsuojelulaki (9/2023), LUOPAS-opas (Mäkelä & Salo, 2024)).
- Saukkoselvitys jälkiseurantana. Selvitysalue Pikkalanjoen rannoilla Kt 51 asti, Marseuddenin niemessä kaavan suunnittelualueella sekä suunnittelualueen ja Pikkalanjoensuun välillä.
- Seuraavat luontodirektiivin liitteen IV a lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkaselvitykset:
  - Kirjoverkkoperhosselvitys (seittipesämenetelmällä)
  - Isokultasiipiselvitys (munaryhmämenetelmällä)
  - Idänkirsikorentoselvitys (kiikarointimenetelmällä)

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla on tarkoitus osoittaa alueelle pientalovaltaista asumista osayleiskaavan mukaisesti.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavoitukseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Siuntion Pikkalan Marsuddenin asemakaava kuulutettiin teknisen lautakunnan päätöksellä (kokous 14.5.2019, § 64, kuulutus 22.5.2019) vireille sekä asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. OAS on asetettu nähtäville 22.5.2019 ja se pidetään nähtävillä koko suunnittelutyön ajan.

Asemakaavan käsittelyä on jatkettu teknisessä lautakunnassa 4.2.2025 § 15 päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavan nimi ja sitä käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on muutettu huomioimaan Marsuddeniin laadittavan ensimmäisen asemakaavan lisäksi myös osaan Slussenin asemakaavasta tehtävä muutos.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:
  - o alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
  - o muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
  - o alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Siuntion hallintokunnat
- Muut viranomaiset:
  - o Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - o Uudenmaan liitto
  - o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
  - o Museovirasto
  - o Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Yhdyskuntatekniikka:
  - o Vesihuolto ja viemärointi (Siuntion vesihuoltolaitos)
  - o puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
  - o jätehuoltolaitos

#### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty AKL:n luvussa 8.

7.5.2019 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty

Neuvottelussa olivat läsnä Uudenmaan ELY-keskuksen, Uudenmaan liiton, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon, Kirkkonummen kunnan ja Siuntion kunnan ja konsultin edustajat. Neuvottelu oli yhteinen samaan aikaan laadittavan osayleiskaavatyön kanssa.

- Neuvottelussa todettiin, että rakennetun kulttuuriympäristön inventointi tulee päivittää ja laatia yleiskaavatasoinen liikenneselvitys. Arkeologinen inventointi todettiin riittäväksi. Todettiin, että muuttolintujen levähdyspaikat tulee huomioida kaavan laadinnassa. Levähdyspaikoista on tiedot olevassa aineistoissa, eikä erillistä selvitystä tarvitse tehdä.
- 14.5.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, AKL 63§). OAS pidetään nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.
- 11.1.2024 Slussenin alueen maanomistajapalaveri Siuntion kunnantalolla. Käytiin läpi maanomistajien tavoitteita asemakaavoitukseen liittyen aiemmin vuonna 2020 laaditun kaavaluonnoksen pohjalta.
- 4.2.2025 Tekninen lautakunta päätti kuuluttaa Pikkala-Marsuddenin asemakaavan ja Slussenin asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä hyväksyä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville.
- 16.2.2024 Viranomaistyöpalaveri. Neuvottelussa käytiin läpi suunnitelman tilanne ja todettiin, että sekä sillan suunnitelmasta ja luontoon liittyvistä selvitystarpeista on hyvä pitää erillinen neuvottelu. Liikennearvioissa tulee huomioida sekä Pikkala Resortin että Marsuddenin muuttuvat liikennemäärät.
- 3.2.2025 Viranomaistyöpalaveri. Sovittiin, että asemakaavavaiheessa tai siltasuunnitelmasta ei ole tarpeen laatia Natura-arviointia vaan osayleiskaavavaiheessa laadittu Natura-arviointi, ja siitä annetun ELY-lausunnon huomioiminen suunnittelussa riittää.
- 25.2.2025 Viranomaistyöpalaveri. Läpikäytiin aiemmin laadittujen luontoselvitysten selvitysalueet, ajantasaisuus, tarkkuustaso ja käsitellyt eliöryhmät. Tarkasteltiin asemakaavan sijaintia suhteessa luontoselvitysten, paikkatietorajapintojen, lajitietokantatietojen ja maakuntakaavan perusteella tunnistettuihin arvokkaisiin luontokohteisiin. Sovittiin asemakaavavaiheen täydentävien luontoselvitysten sisällöstä.
- 11.3.2025 Viranomaistyöpalaveri alustavasta kaavaluonnoksesta. Käytiin läpi Kelan eritasoliittymän tilannetta ja mahdollisuutta, että osayleiskaavan liikenne ohjattaisiin yleiskaavasta poiketen Kelan liittymään. Yleiskaavallinen tarkastelu on tarpeen, mikäli poiketaan lainvoimaisen yleiskaavan esitetystä vaiheistuksesta. Todetaan, että Kelan liittymä ja yhteys liittymästä Marsuddenintielle on tarpeen asemakaavoittaa.
- 11.8.2025 Slussenin alueen maanomistajapalaveri suunnittelualueella.
- 15.9.2025 Slussenin alueen maanomistajapalaveri etäyhteydellä. Käytiin läpi mm. kokoojakadun tilavarausta.
- 23.10.2025 Kaavaluonnos
- 4.11.2025 Tekninen lautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.
- ...-...2025 Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä (AKL 62§ ja MRA 30§).  
Luonnoksesta annettiin xx lausuntoa ja yy mielipidettä.
- 23.10.2025 Maanomistajatapaaminen.
- 27.11.2025 Yleisötilaisuus
- xx.xx.202x Luonnosvaiheen vastineraportti.
- xx.xx.202x Kaavaehdotus.
- Kunnanhallitus päättää asettaa asemakaavamuutoksen ja laajennuksen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja päättää pyytää siitä viranomaislausunnot.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen osayleiskaavan toteuttaminen. Tavoitteena on osoittaa alueelle pysyvää asumista sekä määrittää uusi liikenteellinen yhteys Störsvikin suuntaan. Merenläheisellä, Störsvikin ja kuntakeskuksen palveluihin kytkeytyvällä asuntoalueella nähdään edellytyksiä kunnan vetovoiman kasvattamiseen asuinkuntana. Tavoitteena on huomioida alueen kulttuurihistorialliset sekä luonnon ja maiseman arvot ja luoda näin edellytykset ympäristön kannalta korkeatasoiseen toteutukseen.

### 4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

#### Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavassa suunnittelualueen läpi on osoitettu viheryhteys, joka tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida asemakaavassa.

#### Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Pikkala-Marsudden osayleiskaava 2040 ja Störsvikin osayleiskaava.

Pikkala-Marsudden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asemakaavoitettavaksi pientalojen tihentymäksi (AP), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu uusi kokoojakatuyhteys Störsvikin ja Kelan välille sekä viheryhteystarve kaava-alueen läpi.

Störsvikin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asumisen alueita AT ja A, joille tulee laatia asemakaava. Kaavassa on myös osoitettu venevalkamalle katuyhteys AT- ja A- alueiden välistä.

#### Asemakaavoitus

Suunnittelualueetta koskee Slussenin alueen asemakaava, jossa alueelle on osoitettu katu (Slussen) sekä ajoyhteys venevalkamalle ja patoalueelle. Voimassa olevan asemakaavan ajoyhteys osoitetaan nyt laadittavalla kaavalla katuna. AT- ja LV-alueiden välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle (VL-1/s) on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen polku.

### 4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Osayleiskaavan tausta-aineistona olleessa lepakkoselvityksessä (Yrjölä 2010) Klovvikenin pohjukassa havaittiin siippoja, pohjanlepakoita, pikkulepakoita sekä todennäköisesti ripsisiippa. Selvityksen perusteella kyseiselle alueelle rajattiin lepakojen tärkeä saalistusalue (Kuva 14), joka tulisi huomioida asemakaavoituksessa säilyttämällä alueen puusto ja ruovikko suojausina. Metsäiseltä osaltaan lepakkokohteen kanssa päällekkäin sijaitsee myös tervaleppämetsä (Yrjölä 2010, Öhman 2018, tarkennus Sweco, 2025 kohde 3.4). Rantaosayleiskaavan selostuksessa todetaan, että yhtenäisinä säilyneet rantametsät tulisi turvata riittävän suojausina asemakaavoituksen tai muun yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Pikkala-Marsudden osayleiskaavan on suunniteltu toteutuvan niin, että rakentuminen tahdistuu kantatien 51 eritasoliittymien toteutuksen kanssa. Asemakaava-alueen katujärjestelyjä on tarkoitus jatkossa kehittää niin, että selkeä joukkoliikennettä palveleva pääkatuyhteys muodostuu Störsvikintien ja Kelan eritasoliittymän välille. Uusi katuyhteys muuttaa alueen liikenteen suuntautumista. Alueen katusuunnitelmissa on varauduttu uusien alueiden liittymiseen myöhemmissä vaiheissa.

Kaavan luontoselvityksessä (Sweco 2025) rajattiin 12 luontotyyppikohdetta, joista 10 sijaitsee kaavan suunnittelualueella. Klovvikenin ranta-alueella sijaitsee luonnontilaisen kaltainen noro (luontoselvityksen kohde 3.5), joka on Vesilain (587/2011) 2. luvun 11 §:n pienvesikohde välittömien lähiympäristöineen. Kohteen luonnontilaa (joksi myös luonnontilaisen kaltaisuus lasketaan) ei saa suunnitelmassa vaarantaa, ellei siihen saada viranomaiselta poikkeuslupaa. Vesilain sääntely koskee nimenomaan uoman morfologiaa.

Pikkalanjoen Natura-alueella on Natura-luontotyyppikohteet 3210 ja 1130 Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit (luontoselvityksen kohteet 3.10 ja 3.11). Näiden kohteiden osalta luontoselvityksessä suositellaan seuraavaa: ”Sillan rakentamisen vaikutukset Natura-alueeseen ovat suoria, rakentamisaikaisia vedenlaatuvaikutuksia vesistöön sekä pysyviä vaikutuksia joenranta-ympäristöön paikassa, jossa tosin joki on jo nykyisin vahvasti muokattu. Luontotyyppien turvaamista ohjaa luonnonsuojelulain 34 §:n mukainen kielto merkittävästi heikentää Natura-alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Suunnitelmaan liittyen on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu erillinen Natura-arvio. Natura-arviossa on arvioitu Pikkalanjoen yli rakennettavan sillan vaikutusta Siuntionjoen Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin. Vaikutuksia luontotyyppeihin voidaan vähentää mm. rakentamisen ajoittamisella vedenlaatuvaikutusten minimoimiseksi.”

Luontoselvityksen perusteella kaavan suunnittelualueella on kaksi (luontoselvityksen kohteet 3.4 ja 3.12 ja kaavan suunnittelualueen vieressä kolmas (kohde 3.3.) tervaleppämetsää, jotka konsultin tulkinnan mukaan täyttävät luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n luontotyyppin määritelmän, mutta joille ELY-keskus ei ole tehnyt virallista rajausta. Kohteet sijaitsevat Klovvikenin rannassa (3.4.), kaava-alueen länsiosassa meren rannalla (3.12) sekä Marseuddenin länsirannalla Marsevikenin pohjukassa juuri kaavan suunnittelualueen eteläpuolella (3.3.).

Luontoselvityksessä suositellaan, että koko kohde 3.4 sekä kohde 3.3 säilytetään jatkossa maankäytönmuutosten (myös metsänhakkuiden ja ojitusten) ulkopuolella. Konsultin näkemyksen mukaan kohteille olisi perusteita valvovan viranomaisen tehdä luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukainen luontotyyppin rajauspäätös. Mikäli viranomainen päättää rajata alueen, kohteesta tulee luokan 1 kohde eli lakisääteisesti suojeltu kohde, ja sitä koskeva huomiointiohjeistus muuttuu ohjeellisesta sitovaksi. Kohteen 3.12. osalta suositellaan, että koko kohde säilytetään jatkossa maankäytönmuutosten (myös metsänhakkuiden ja ojitusten) ulkopuolella. Mahdollinen laidunnuksen jatkaminen ei vaaranna kohteen luontoarvoja.

Suunnittelualueen eteläosassa Marseuddenin keskellä sijaitseva pienialainen korpipainanne, joka luontotyyppien uhanalaisuudenarvioinnissa edustaa tyyppiä sarakorpi (luontoselvityksen kohde 3.1). Suositellaan, että koko kohde säilytetään jatkossa maankäytönmuutosten (myös metsänhakkuiden ja ojitusten) ulkopuolella, ja ympäröivien alueiden suunnittelussa huomioidaan alueen vesitalous siten, että alueelle yhä kertyy, mutta ei patoudu pintavesiä.

Selvitysalueen koillisosassa pääosin kaavan suunnittelualueen ulkopuolella Marseskogenin pohjoisosassa sijaitsee lehtokohde (kohde 3.8). Luontoselvityksen mukaan suositellaan, että kohde jätetään maankäyttömuutosten ulkopuolelle.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kalliomännikköä, eteläosassa Marseuddenin (luontoselvityksen kohde 3.2) ja Marseskogenissa (kohde 3.9). Luontoselvityksessä suositellaan, että kohteet säilytetään jatkossa maankäyttömuutosten ulkopuolella.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa Marseuddenin itärannalla sijaitsee runsaasti eri-ikäistä lahopuustoa sisältävä pieni metsäkuvio (kohde 3.6), joka on luontotyyppinsä perusteella mahdollisesti lahopuustosammalen kannalta tärkeä alue. Luontoselvityksessä suositellaan, että kohde säilytetään jatkossa maankäytönmuutosten (myös metsänhakkuiden) ulkopuolella.

Luontoselvityksessä (Sweco 2025) rajattiin neljä idänkirsikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Idänkirsikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin nojalla. Sen mukaan näiden paikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Saukkoselvityksen perusteella kaava-alueen länsiosan läpi Siuntionjoen länsirantaa padon ohi kulkee saukon käyttämä kulkuyhteys. Saukon käyttämä kulkuyhteys sijoittuu suunniteltavan sillan tuntumaan. Saukon kulkuyhteyden osalta on turvattu, että sauikko alittaa rakennettavan sillan tulevaisuudessakin, eikä päädy kadulle.

#### 4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Slussenin asemakaavamuutoksen tavoitteena on kokoojakadun/rinnakkaistien varaaminen osana Störsvikintien ja Kelan välistä yhteyttä. Lisäksi ko. asemakaavan kortteliin 3 tehtävillä muutoksilla pyritään varmistamaan näiden korttelialueiden nykyistä kaavaratkaisua parempi toteutettavuus. Tältä osin kaavamuuos on tullut vireille alueen maanomistajien aloitteesta.

Kaava-alueetta on laajennettu kaavan valmisteluvaiheessa niin, että myös Marseskogenin ja Kelan välille voidaan suunnitella kokoojakatu/rinnakkaistieyhteys Pikkala-Marsudden osayleiskaavan mukaisesti.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaluonnoksen sisältöä on kehitetty yhteistyössä maanomistajien, Siuntion kunnan ja kaavaa suunnittelevien erityisasiantuntijoiden kanssa. Pikkala-Marsudden osayleiskaava on ollut kaavan suunnittelussa ohjeena alueidenkäyttölain 42 §:n mukaisesti ja sen sisältö on otettu alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisesti huomioon asemakaavan kaavaratkaisuissa.

##### Osayleiskaavan kaavamääräysten osittainen vanhentuneisuus

Asemakaavatyön käynnistyttyä uudestaan vuonna 2024 on käynyt ilmi, että Pikkala-Marsudden osayleiskaavan asemakaavoituksen vaiheistusta ohjaavat kaavamääräykset ovat muuttuneiden olosuhteiden vuoksi osittain vanhentuneet. Osayleiskaavaa laadittaessa vuonna 2019–2020 varauduttiin ensisijaisesti siihen, että uusien asemakaava-alueiden (vaiheet 1 ja 2) liikenne johdetaan uuden kokoojakadun kautta Pikkalanjoen yli Störsvikintielle. Kelan eritasoliittymän suunnittelun ja toteutuksen ajankohdasta ei tuolloin ollut tietoa ja sen oletettiin siirtyvän pitemmälle tulevaisuuteen. Tämän vuoksi osayleiskaavaan otettiin kaavamääräys, jonka mukaan vaiheiden 1 ja 2 ”*asemakaavan toteuttaminen edellyttää alueelle johtavan kokoojakadun rakentamista Pikkalanjoen yli Störsvikintielle.*”

Vuoden 2025 tilanteessa Kelan eritasoliittymän suunnittelu ja toteutus on aikaistumassa. Kantatie 51 liittymäalueen ja muiden tässä yhteydessä tarpeellisten liikennealueiden asemakaavojen ja tiesuunnitelman laadinta on käynnistynyt yhteistyössä ELY- keskuksen, Siuntion kunnan, Kirkkonummen kunnan ja alueen teollisuuden kanssa (Prysmian, Nokia). Tässä yhteydessä asemakaavoitetaan myös osayleiskaavan mukainen tieyhteys Marsuddenin tieltä Kaapelitielle ja edelleen Kelan liittymään. Uuden tieyhteyden ja Kelan liittymän toteutukset mahdollistavat asemakaava-alueen liikenteen turvallisen liittymisen kantatie 51:lle.

Uudet tiejärjestelyt ovat ajankohtaistuneet, koska kaapelivalmistaja Prysmian Group investoi parhaillaan Pikkalan tehtaan tuotannon voimakkaaseen kasvuun. Valmistumassa on noin 26 000 k-m2 uusia tehdas- ja varastohallien tiloja sekä uusi merikaapeleiden valmistustorni. Uusia työpaikkoja on tulossa noin 300 ja investoinneilla tulee olemaan merkittävät vaikutukset alueen työpaikkaliikenteeseen, kuljetuksiin ja muuhun raskaaseen liikenteeseen. Kantatie 51:n ja Solvikintien liittymä on todettu liikenneturvallisuuden ja toimivuuden kannalta ongelmalliseksi jo nykytilanteessa.

Edellä kuvattujen suunnittelun lähtökohtien merkittävien muutosten vuoksi asemakaavan toteutusta ei ole tarkoituksenmukaista sitoa liikenteen johtamiseen ensimmäisessä vaiheessa Pikkalanjoen uuden sillan kautta Störsvikintielle ja tätä kautta edelleen kantatie 51:lle. Osayleiskaavan mukainen yhteys Störsvikintieltä Kelan liittymään tullaan toteuttamaan kokonaisuudessaan, mutta vasta toisessa vaiheessa. Yhteys on ollut mukana Siuntion kunnan strategisen tason maankäytön suunnitelmissa jo vuodesta 2012 ja on tarkoitettu sitomaan Etelä-Siuntion maankäytön kehittämistä yhtenäisen keskusraitin varrelle. Yhteyden toteutus ajoittuu kantatien 51 perusparannuksen yhteyteen, jos eteläinen rinnakkaistievaihtoehto valitaan. Eteläinen rinnakkaistievaihtoehto tukee kuntarakenteen kehittämistä kunnan eteläosassa (Sunnanvik, Pikkala, Marsudden, Kela), ja luo hyvät edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi koko kunnan alueella ja edelleen Kelan alueelta Kirkkonummen puolelle Kantavikin suuntaan.

Asemakaavan yleismääräyksiin ei edellä kuvatun perusteella ole sisällytetty osayleiskaavan vanhentuneeksi katsottua kaavamääräystä, joka sitoo toteutuksen pelkästään kokoojakadun rakentamiseen Pikkalanjoen yli Störsvikintielle. Tämän sijasta asemakaavan yleismääräyksiin on otettu seuraava määräys:

*”Asemakaavan asuinkortteleiden toteuttaminen edellyttää alueen liikenteen johtamista*

- uuden kokoojakadun ja Kelan uuden eritasoliittymän kautta kantatielle 51, tai vaihtoehtoisesti
- uuden sillan kautta Pikkalanjoen yli Störsvikintielle.”

Määräyksellä pyritään varmistamaan asemakaavan toteutusmahdollisuudet myös siinä tapauksessa, että jostain syystä Kelan eritasoliittymän toteutus siirtyisi pitemmälle tulevaisuuteen ja vaihtoehtona tulisi toteutettavaksi Störsvikintien ja kantatie 51:n liittymän turvallisuutta ja toimivuutta parantavat järjestelyt.

Kohdassa 5.4. on tarkasteltu alueidenkäyttölain 42.4 §:n mukaisesti sitä, kuinka asemakaavan osayleiskaavasta poikkeava vaiheistuksen kaavamääräys sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja ottaa huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan Slussen -kadun jatko Störsvikintieltä Marsuddenintien kautta Kelan uuteen eritasoliittymään. Marsuddeninniemen suuntautuvan katuyhteyden varteen on osoitettu uusia asuinkortteleita tonttikatuineen. Enin rakentaminen sijoittuu Marsuddeniin nykyisen rakentamisen välittömään läheisyyteen. Ranta-alueet on osoitettu pääsääntöisesti lähivirkistysalueina ja venesatamina, vain yksi asuinpientalojen (AP) korttelialue ja kaksi erillispientalojen tonttia ulottuvat merenrantaan.

Kaava-alueen länsiosassa asemakaava on luonteeltaan muutos, jolla mahdollistetaan uuden kokoojakadun tai eteläisen rinnakkaistien varaus. Lisäksi korttelin 3 muutoksilla pyritään varmistamaan näiden korttelialueiden nykyistä kaavaratkaisua parempi toteutettavuus. Korttelialueiden kaavamääräykset on pyritty pitämään voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 39,04 hehtaaria. Rakennusoikeutta syntyy yhteensä 30595 kem<sup>2</sup>. Käyttötarkoitusten pinta-alat ja rakennusoikeus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 1 Asemakaavalla on osoitettu (pinta-ala ha/rakennusoikeus kem2):

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (noin ha)	Rakennusoikeus (k-m2)
Asuinpienalojen korttelialue (AP)	0,7264	2135
Erillispientalojen korttelialue (AO)	1,5821	2880
Asuinpienalojen korttelialue (AP-1)	3,0870	5653
Erillispientalojen korttelialue (AO-1)	7,5525	19412
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	0,1126	
Yhdyskuntatek.huollon aluetta (ET)	0,0807	10
Venevalkama (LV-1)	0,8253	300
Venevalkama (LV-2)	1,4415	100
Lähivirkistysalue (VL)	1,4619	50
Lähivirkistysalue (VL-2)	0,2328	
Lähivirkistysalue (VL-1/s)	1,2697	35
Lähivirkistysalue (VL-2/s)	1,2609	
Lähivirkistysalue (VL-3/s)	3,3913	
Puisto (VP)	0,3301	20
Maa- ja metsätalousalue (M)	0,2668	
Vesialue (W)	1,8309	
Vesialue (W/s)	0,6073	
Tori	0,0999	
<b>Katualue</b>	<b>12,8769</b>	

Aluetehekkuus ( $e_a$ ) eli rakennusoikeuden määrä suhteessa alueen pinta-alaan on noin 0,07.

### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla ei osoiteta palveluja. Suunnittelualue tukeutuu keskustaajaman palvelutarjontaan.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen uusi rakentaminen sovitetaan maiseman, luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin niiden potentiaalia hyödyntämällä.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla osoitetaan uusi katuyhteys Slussenin ja Kaapelitien välille sekä katuyhteys Marsuddeninniemeen.

Alueen länsiosassa kaavalla osoitetaan uusi erillispientalojen korttelialue (AO) Hevoshaka -nimisen kadun varteen. Slussen -kadun eteläpuolelle on osoitettu pieni torialue sekä asuinpienalojen korttelialue (AP).

Marsuddeninniemeen johtavan kadun varrelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO-1), joille on kulku uusien tonttikatujen kautta. Niemen eteläosaan on osoitettu lisäksi neljä asuinpienalojen korttelialuetta (AP-1). Rantaan sijoittuvien kortteleiden rantavyöhykkeet on osoitettu istutettavana tai säilytettävänä alueena, millä turvataan rannan puustoisuus.

Lisäksi erillispientalojen kortteleiden yhteyteen on osoitettu asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita (AH-1). Alueelle voidaan sijoittaa jäteposte ja/tai muita korttelien yhteiskäyttöisiä toimintoja.

Tonttijaot on osoitettu ohjeellisina. Korttelialueille osoitetaan ohjeellisena yhteensä 84 tonttia, joista 79 erillispientalotonttia (AO ja AO-1) ja 5 asuinpientalotonttia (AP ja AP-1).

### 5.3.2 Muut alueet

Slussenin alkupäähän on osoitettu lähivirkistysaluetta, jolla on luonnon monimuotoisuuden ja luonnonmaiseman kannalta erityisen merkittävä rantavyöhyke (VL-1/s). Alueet rajautuvat idästä venevalkama-alueisiin (LV-1). Tämä puustoinen lähivirkistysalue tarjoaa myös elinympäristön ja kulkuyhteyden lepakoille sekä liito-oraville sekä osaltaan ehkäisee Natura-alueen jokivesistöön kohdistuvia vaikutuksia.

Alueen rantametsät Klovvikenissä ja Pattuvikenissä on osoitettu lähivirkistysalueena, jolla ympäristö säilytetään (VL-3/s), minkä tarkoituksena on mahdollistaa riittävän suojainen elinympäristö lepakoille. Ympäristöltään säilytettävien (/s) lähivirkistysalueiden alaindeksinumeroit viittaavat alueella tavattavaan luontotyyppiin (1= runsaslahopuustoinen rantalehto, 2= tervaleppämetsä, 3= sarakorpi ja 4=kalliomännikkö.) Alueella sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät kohteet on osoitettu omalla merkinnällään.

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu puistoalue (VP), minne sijoittuu ohjeellinen leikkialue (le). Pattuvikeniin on osoitettu venevalkama (LV-2).

Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena on osoitettu Marsevikenin ympäristöstä. Maa- ja metsätalousalueille sijoittuu myös olemassa olevat kulkuyhteydet kaavan ulkopuolisille rakennuspaikoille.

Yhdyskuntateknisen huollon alueita on osoitettu Pikkalanjoen patoalueelle sekä Marsuddenintien eteläosaan, missä sijaitsee jätevedenpumppaamo.

Sillan ja patoalueen väliin on osoitettu avoimena pidettävää lähivirkistysaluetta (VL-2).

Kaavalla osoitetaan uusina katuina Slussenin jatkuminen Kaapelitielle, kaava-alueelle sijoittuva osuus Marsuddenintiestä sekä seitsemän uutta tonttikatua. Katujen nimistö täydennetään kaavaan ehdotusvaiheessa.

Pikkalanjoelle on osoitettu katualuetta; aluevaraus ja siltavaihtoehto tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Siltarakenteita ei uloteta jokeen. Sillasta on laadittu kolme alustavaa vaihtoehtoa.

## 5.4 Asemakaavan kaavamääräyksen suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Pikkala-Marsudden osayleiskaavan kaavamääräykseen sisältyy uusien pientaloalueiden (AP-1) toteutusta ohjaava kaavamääräys. Kaavamääräyksen mukaan: "Alueen asemakaavan toteuttaminen edellyttää alueelle johtavan kokoojakadun rakentamista Pikkalanjoen yli Störsvikintielle". Määräyksen tarkoituksena on varmistaa, että Marsuddenin alueen asemakaavojen toteuttamisesta syntyvä liikenne voi turvallisesti liittyä kantatielle 51. Koska osayleiskaavan laadinnan aikana vuosina 2019 - 2020 Kelan liittymän suunnittelu- tai toteutusaikataulusta ei ollut varmempaa tietoa, pyrittiin uusien asemakaava-alueiden liikenne johtamaan nimenomaan Störsvikintien kautta kantatielle 51.

Pikkala Marsudden osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen on noussut esiin mahdollisuus Kelan eritasoliittymän toteuttamiseen aikaisemmin ajateltua aikaisemmin. Eritasoliittymän suunnittelu on käynnistetty vuonna 2024 yhteistyössä alueen teollisuusyritysten, ELY-keskuksen sekä Kirkkonummen ja Siuntion kuntien kanssa. Nyt laadittava asemakaava mahdollistaa kantatie 51 eteläisen rinnakaistieyhteyden Slussenin alueen ja Kelan eritasoliittymän välillä osayleiskaavan mukaisesti.

Kantatietä 51 koskevien suunnitelmien ja Kelan eritasoliittymän toteutusaikataulun muutosten johdosta Pikkala-Marsudden osayleiskaavan edellä kuvattu kaavamääräys on osittain vanhentunut ja sen tavoitteena ollut alueen asemakaavojen toteuttamisesta syntyvän liikenteen turvallinen liittyminen kantatielle 51 voi toteutua myös Kelan liittymän kautta. Tämä on otettu huomioon asemakaavan seuraavalla määräyksellä: "Asemakaavan asuinkortteleiden toteuttaminen edellyttää alueen liikenteen johtamista uuden kokoojakadun

ja Kelan uuden eritasoliittymän kautta kantatielle 51, tai vaihtoehtoisesti uuden sillan kautta Pikkalanjoen yli Störsvikintielle”.

Asemakaavan kaavamääräys poikkeaa voimassa olevan Pikkala Marsudden osayleiskaavan kaavamääräyksestä ja mahdollistaa uusien asuinkortteleiden toteuttamisen myös tilanteessa, jossa niiden liikenne johdetaan ensimmäisessä vaiheessa uuden kokoojakadun ja Kelan eritasoliittymän kautta kantatielle 51. Pikkalanjoen ylittävä silta ja kokoojatie Slussenin kautta Störsvikintielle sisältyy kuitenkin asemakaavan liikenne- ja palvelu- ja ympäristö- ja luonnonvarojen osayleiskaavan mukaisesti.

Edellä kuvatun johdosta on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettu huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39 § ja AKL 54 §). Osayleiskaavamääräyksestä poikkeavan asemakaavamääräyksen laadinnassa on huomioitu AKL 39:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

### **1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**

Asemakaava-alueen liikenteen suuntautuminen Kelan liittymän kautta vahvistaa yhteyksiä erityisesti Kirkkonummen ja Helsingin suuntaan, mutta mahdollistaa myös turvalliset yhteydet Siuntion kuntakeskuksen suuntaan. Asemakaava-alueen liikenteen suuntautuminen Pikkalanjoen sillan kautta Störsvikintielle vahvistaa puolestaan erityisesti yhteyttä Siuntion keskustaajamaan. Osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen tai ekologiseen kestävyteen. Kaavamääräyksen muutoksen vaikutukset ovat tilapäisiä, koska lopputilanteessa kokoojakatu/eteläinen rinnakkaistie rakennetaan koko pituudeltaan välille Störsvikintie -Kelan eritasoliittymä ja alueen liikenneverkko on kokonaisuudessaan osayleiskaavan varausten mukainen.

### **2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Asemakaavassa on osoitettu osayleiskaavan mukaiset yhteydet ja aluevaraukset. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen näkökulmasta ei ole merkittäviä vaikutuksia sillä, rakentuuko kokoojakatu/rinnakkaistieyhteys ensin Kelan vai Störsvikin suuntaan. Kaavamääräyksen muutoksen vaikutukset ovat myös tilapäisiä, koska lopputilanteessa kokoojakatu/eteläinen rinnakkaistie rakennetaan koko pituudeltaan välille Störsvikintie -Kelan eritasoliittymä ja alueen liikenneverkko on kokonaisuudessaan osayleiskaavan varausten mukainen.

### **3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Siuntion perusopetus järjestetään Siuntion keskustaajamassa, minne on 8 kilometrin matka kaava-alueelta. Asemakaavassa osoitettu yhteys Pikkalanjoen yli vahvistaa toteutuessaan yhteyksiä Siuntion keskustaajaman ja Störsvikin suuntaan. Mahdollisessa välivaiheessa, jossa kulku keskustaajaman suuntaan tapahtuu Kelan liittymän kautta, matka-aika pidentyy ja kunnan julkisten palveluiden saatavuus kaava-alueella jossain määrin heikkenee. Vaikutuksia ei kuitenkaan arvioida merkittäviksi. Toisaalta turvallinen liittyminen kantatielle 51 paranee, sillä eritasoliittymät (Kelan uusi liittymä) ovat tasoliittymiä (Störsvikin liittymä) turvallisempia. Kelan eritasoliittymä vahvistaa yhteyksiä kaava-alueelta Kirkkonummen palvelujen suuntaan.

Osayleiskaavamääräyksestä poikkeavan asemakaavamääräyksen vaikutukset ovat tilapäisiä, koska lopputilanteessa kokoojakatu/eteläinen rinnakkaistie rakennetaan koko pituudeltaan välille Störsvikintie -Kelan eritasoliittymä.

### **4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla**

Uuden Kelan eritasoliittymän voidaan olettaa välittävän asemakaava-alueen liikennetuotoksen, sillä eritasoliittymien välityskyky on yleisesti suuri. Jotta kaava-alueelle on mahdollista järjestää joukkoliikennettä,

tulee kokoojakatu/rinnakkaistieyhteyden Störsvikin ja Kelan välillä toteutua kokonaan, joten toteuttamisjärjestyksellä ei sinänsä ole vaikutusta joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin.

Kaava-alueen vesi- ja jätevesihuolto on suunniteltu Marsuddenintien varteen, eikä vaadi siltayhteyden toteutumista, joten vesi- ja jätevesihuollon näkökulmasta kokoojatien eri osien toteuttamisjärjestyksellä - ja osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä - ei ole merkitystä.

Edellä olleen perusteella voidaan todeta, että osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia mahdollisuuksiin liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

### **5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Asemakaavaratkaisu pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavaan, millä on luotu mahdollisuudet terveelliseen, turvalliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristön rakentumiselle. Asemakaavalla on osoitettu monipuolisia virkistysmahdollisuuksia ja huomioitu alueen metsäinen luonne, mihin kokoojakadun/rinnakkaistieyhteyden eri osien toteutuksen järjestyksellä - ja osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä - ei ole merkitystä. Vaiheistuksen muuttumisella on lieviä vaikutuksia Kabanovinkujan/Hamossabergetin asuinalueeseen, kun Kelan liittymän ja sinne johtavan kulkuyhteyden rakentaminen aikaistuu.

Edellä olleen perusteella voidaan todeta, että osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä ei ole sellaisia merkittäviä vaikutuksia, jotka heikentäisivät mahdollisuuksia turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

### **6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Asemakaavan kaavamääräys mahdollistaa uusien asuinkortteleiden toteuttamisen myös tilanteessa, jossa niiden liikenne johdetaan ensimmäisessä vaiheessa uuden kokoojakadun ja Kelan eritasoliittymän kautta kantatielle 51. Kaava-alueen yhteydet vahvistuvat tällöin ensin Kelan suuntaan eivätkä Störsvikin alueelle. Osayleiskaavamääräyksestä poikkeavan asemakaavamääräyksen vaikutukset ovat tilapäisiä, koska lopputilanteessa kokoojakatu/eteläinen rinnakkaistie rakennetaan koko pituudeltaan välille Störsvikintie -Kelan eritasoliittymä.

Osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

### **7) ympäristöhaittojen vähentäminen**

Ympäristöhaittojen vähentämisen näkökulmasta liikenneratkaisujen rakentamisjärjestyksellä - ja osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä - ei ole merkittäviä vaikutuksia.

### **8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Asemakaavan kokoojakatu/rinnakkaistieyhteys on lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen. Kokoojakadun/rinnakkaistieyhteyden eri osien toteuttamisjärjestyksellä ei ole suoria vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisemaan tai luonnonarvojen vaalimiseen.

Kokoojakadun/rinnakkaistieyhteyden rakentamisella Kelan suuntaan voi kuitenkin olla välillisiä positiivisia vaikutuksia maisemaan, mikäli kantatien 51 tiesuunnitelmassa päädytään eteläiseen rinnakkaistievaihtoehtoon. Tällöin pohjoista rinnakkaistieyhteyttä siltoineen ei tarvitse rakentaa valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

Edellä olleen perusteella voidaan todeta, että osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnonarvojen vaalimisen kannalta.

## 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavaan, missä on huomioitu virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Asemakaava-alueen pinta-alasta reilu 20 % on osoitettu virkistysalueiksi ja kaavalla on osoitettu monipuolisia virkistysmahdollisuuksia sekä huomioitu alueen metsäinen luonne. Kokoojakadun/rinnakkaistieyhteyden eri osien toteutuksen järjestyksellä - ja osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä - ei ole alueen virkistysalueiden käytön ja riittävyyden kannalta merkitystä.

Edellä olleen perusteella voidaan todeta, että osayleiskaavamääräyksestä poikkeavalla asemakaavamääräyksellä ei ole vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### 5.5.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudet rakennusalueet on pyritty sijoittamaan nykyisen rakennuskannan tuntumaan sekä maiseman ja luontoarvojen kannalta kestäville paikoille metsäisille selänteille.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pienilmastoon, vesistöihin tai vesitalouteen, maa- ja metsätalouteen eikä luonnonsuojeluun.

Pikkalanjoen ylittävä uusi tieyhteys sijoittuu joen ja meren yhtymäkohtaan, mikä alueen veneliikenteen vuoksi on voimakkaasti ruopattua ja muutettua. Tämä on heikentänyt joki- ja suistoluontotyyppien edustavuutta, vaikka kaavan suunnittelualueella joen Natura-luontotyyppien (jokisuistot, jokireitit, sulun eteläpuolella myös samaan aikaan luontotyyppiä rannikon laguunit) edustavuus on Metsähallituksen biotooppipaikkatietoaaineiston ja kaavan luontoselvityksen (2025) perusteella yhä merkittävä, ja poikkeama erinomaisesta on yhtä aikaa luontaisten syiden ja ihmistoiminnan aiheuttamaa.

Vaikutuksista Siuntionjoen Natura-alueeseen on laadittu luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) 65 §:n (vastaa nykyisen lain (9/2023) 35 §) mukainen Natura-arviointi osayleiskaavatyön yhteydessä. Viranomaispalaverissa 3.2.2025 todettiin, että asemakaavavaiheessa tai siltasuunnitelmasta ei ole tarpeen laatia erikseen uutta Natura-arviointia vaan osayleiskaavavaiheessa laadittu Natura-arviointi ja siitä annettu ELY-lausunnon huomioiminen suunnittelussa riittää todentamaan, että suunnitelma ei, luonnonsuojelulain (9/2023) 34 §:n mukaisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen suojeluperusteita. Kaavassa sillan vaikutuksia jokeen on minimoitu osoittamalla silta padon ja sulun kohdalle missä joki ja sen rannat ovat jo vahvasti muutettuja. Kannaksella sillan tukialue sijoittuu hyvin pienialaisesti korkeintaan muutaman aarin alueella patokannaksen pohjoispuolella sillan länsiosassa Natura-alueen vesialueelle. Tien ja sillan sijoittelussa on vältetty patokannaksen etelärannalle ulottuvaa idänkirsikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Tästä aiheutuva muutos koskee hyvin pientä murto-osaa Natura-alueen suojeluperusteluontotyyppien pinta-alasta ja sijoittuu jo vahvasti ihmisen muuttamalle alueelle, joten tästä ei aiheudu merkittävää heikennystä Natura-alueen suojeluperusteisiin. Sillan rakentamisvaiheessa jokeen aivan joen alajuoksulle aiheutuu lyhytaikaisia vedenlaatuvaikutuksia. Silta mahdollistaa joen ylittämisen nykyistä paremmin maanisäkkäille, mikä ei ole nykytilanteessa uimatta mahdollista suunnittelualueella, sen eteläpuolella eikä noin kilometriin suunnittelualueen pohjoispuolella. Näin silta edistää maakuntakaavassakin osoitetun viheryhteystarpeen kehittämistä. Joen vartta kulkevan saucon kulkuyhteyden toteutuminen tulee turvata jatkosuunnittelussa. Natura-arvioinnissa ja sen ELY-lausunnossa kuvattuja lievennystoimenpiteitä

Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten vähentämiseksi ovat mm. sillan rakenteen suunnitteleminen niin, että saukolla on mahdollisuus alittaa silta ja saukon ohjaaminen tien alitukseen eikä ylitykseen pieneläinaidan avulla. Sillan rakennusvaiheessa työt tulee suunnitella siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän veden samentumista. Sillan rakentamisaikaisia vedenlaatuvaikutuksia tulisi Natura-arvioinnin mukaan vähentää ajoittamalla sillan rakennustyöt marras-joulukuulle tai jääpeitteiseen aikaan, kun taimenen vaellus on vähäisintä.

Suunnittelualue rajautuu itäreunaltaan Båtvikenin saarten luonnonsuojelualueeseen (YSA012629). Luonnonsuojelualueen suojelumääräykset on otettu huomioon suunnittelussa.

## 5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen**

Väestömäärä alueella tulee kasvamaan. Sijainti houkuttelee todennäköisesti enimmäkseen autollisia perheitä.

### **Yhdyskuntarakenne**

Yhdyskuntarakenne laajenee Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavan mukaisesti kohti Marsuddenia. Pikkala-Marsuddenin alueella on kuntakeskuksesta poikkeava vetovoima merenläheisenä alueena, jossa luonto, veneily, golf-kentät ja uimaranta ovat lähellä, muiden palveluiden osalta päiväkotit, ravintola ja lähikauppa ovat myös helposti saavutettavissa. Myös Kirkkonummen Kantvikin palvelut ovat verrattain lähellä. Kaavaratkaisu tukee eteläisen merenläheisen Siuntion, Störsvik-Pikkala-Marsudden - alueen, yhdyskuntarakenteen kehittämistä, tiivistämistä ja eheyttämistä saavutettavuutta parantamalla.

Asemakaavaa laadittaessa ei ole varmuutta Pikkalanjoen ylittävän sillan, eteläisen rinnakkaistien/kokoojakadun ja Kelan eritasoliittymän toteutusten aikataulusta. Tämän vuoksi asemakaavaan on otettu kaavamääräys, jonka mukaan "asemakaavan asuinkortteleiden toteuttaminen edellyttää alueen liikenteen johtamista uuden kokoojakadun ja Kelan uuden eritasoliittymän kautta kantatielle 51, tai vaihtoehtoisesti uuden sillan kautta Pikkalanjoen yli Störsvikintielle".

### **Kaupunki-/taajamakuva**

Kaava-alue on rakentamaton lukuun ottamatta Marsuddenintietä, joten kaavan toteuttaminen muuttaa nykyisen metsäisen alueen rakennetuksi pientaloalueeksi.

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia palveluihin, työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Slussenin puolella sijaitseville AP-alueille voi sijoittaa enintään 15 % tontin rakennusoikeudesta ympäristöä ja asumista häiritsemättömälle liike-, työ- ja huoltotiloille.

### **Virkistys**

Asemakaava-alueen pinta-alasta reilu 20 % on osoitettu virkistykseen (V) ja noin 6 % vesialueeksi (W). Asuinkortteleiden yhteyteen on varattu puistoalueita ja ohjeellinen leikkialue. Lisäksi kaavassa on osoitettu kolme venevalkamaa, joilla tuetaan virkistäytymismahdollisuuksia veden äärellä. Suuri osa virkistysalueista rajautuu mereen, millä tuetaan virkistykseen lisäksi myös maakunnallisten ekologisten yhteyksien toteutumista.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

### **Tekninen huolto**

Koska suunnittelualue on suurelta osin rakentamaton, aiheuttaa asemakaavan toteuttaminen muun muassa uusien katujen ja kunnallistekniikan rakentamistarpeita. Kaikilta kaduilta on yhteys virkistysalueisiin, joita voidaan hyödyntää talvisin myös lumitilana.

## 5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaava lisää asumista Marsuddenin seudulla ja tuo uusia katuyhteyksiä alueelle. Katuyhteys Slussenilta Pikkalanjoen yli rakennettavan sillan kautta Marsuddeniin ohjaa seudun nykyisen ja

asemakaavoitettavan maankäytön autoliikenteen kulkemaan pääsääntöisesti Störsvikintien kautta. Osayleiskaavassa on osoitettu katuyhteydet niin, että tulevaisuudessa alueelta olisi katuyhteys myös koillisen suuntaan Kelan eritasoliittymää kohti. Osayleiskaavan toteutuessa uusi katuyhteys koilliseen ja asemakaava-alueen pääkadun länsiosa muodostavat kokoojakadun, joka on mitoitettu joukkoliikenteen vaatimukset huomioiden. Kaavan toteutumisen myötä osa yksityisteistä muuttuu hallinnolliselta luokaltaan kaduksi. Muuten nykyiset yksityistiet liittyvät suoraan tai ajoyhteyden kautta katuun. Yksityisteihin liittyvät järjestelyt tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan alueelle kaavoitettava noin 30 tuhatta kerrosneliometriä asumista on matkatuotoslaskentaohjeen arvojen perusteella arvioitu tuottavan keskimäärin vajaa 600 henkilöautomatkaa arkivuorokaudessa. Tällöin iltapäivähuipputunnin liikennemäärä olisi reilu 100 autoa tunnissa. Lisäksi kaavoitettavien katujen kautta oletetaan kulkevan noin 20 jo rakennetun kiinteistön liikenne, eli joitakin kymmeniä henkilöautomatkoja vuorokaudessa. Alueen palvelurakenteesta johtuen, kaava-alueen katujen autoliikenteen oletetaan reitittyvän lähes täysin Rannikkotien (kt 51) ja Störsvikintien liittymän kautta kunta- ja aluekeskuksiin.

Rannikkotien (kt 51) ja Störsvikintien liittymää on tarkoitus parantaa turvallisemmaksi. Liittymään on tehty esisuunnitelma porrastamisesta (A-insinöörit 2024) ja liittymäratkaisun toimivuutta on tutkittu iltahuipputunnin liikennesimuloinnilla. Toimivuustarkasteluissa huomioitiin liikenteen yleinen kasvu vuoteen 2050 ja Pickala resort kaava-alueen tuottamana liikennemäärä ns. perusennusteena. Toimivuustarkastelujen perusteella liittymän toimivuus on tyydyttävällä tasolla, vaikka liikenne kasvaisi resort -kaavan ja yleisen liikenteen kasvukertoimen mukaisesti. Tarkasteluissa tehtiin myös herkkyystarkastelut, joissa Störsvikintien noin 200 ajon./h huipputuntiliikenteen määrä kaksinkertaistettiin ja nelinkertaistettiin. Kaksinkertaistetuilla arvoilla palvelutasot säilyivät suunnilleen samalla tasolla. Tarkasteluista tehdyn raportin mukaan Störsvikintien liikenteen tulisi kasvaa noin 3–4 kertaiseksi perusennusteeseen nähden, ennen kuin liikenteellinen toimivuus ratkaisevasti heikkenee. Keskiavuorokausiliikennemäärän kasvuna tämä tarkoittaa perusennusteen 1700 ajoneuvoa vuorokaudessa kasvua 6000 ajoneuvoon vuorokaudessa. (Sitowise 2024)

Asemakaava-alueen liikennetuotoksen ja sen katuyhteyden vaikutusten porrastetuksi parannetun Rannikkotien (kt 51) ja Störsvikintien liittymän toimivuuteen voidaan olettaa jäävän vähäiseksi. Aiempien toimivuustarkastelujen ja kaava-alueen matkatuotoslaskennan perusteella kaavan aiheuttama Störsvikintien liikennemäärän kasvu ei juurikaan vaikuta liittymän palvelutasoon. Kaavan liikennetuotos kasvattaa Störsvikintien liikennemäärää noin 40-50 % ja liittymän toimivuustarkastelujen (Sitowise 2024) perusteella vielä kaksinkertaisella liikennemäärällä liittymän palvelutaso säilyi tyydyttävänä.

Kokonaan toteutuneena asemakaavan katuyhteyksien on suunniteltu liittyvän Rannikkotiehen (kt 51) myös Kelan eritasoliittymän kautta. Tämä uusi yhteys välittää lopputilanteessa suurimman osan osayleiskaavan autoliikenteestä ja voi toteutuessaan ohjata myös osan Marsuddenin asemakaava-alueen liikenteestä siirtymään pois Störsvikintieltä.

Vuonna 2020 Marsudden-Pikkala yleiskaavan liikenneselvityksessä koko yleiskaava-alueen uuden rakentamisen liikennemääräksi oli arvioitu 1650 ajon./vrk. Vaikka Rannikkotien (kt 51) ja Störsvikintien liittymä välittää merkittävästi Marsuddenin asemakaava-alueen liikennetuotosta (600 ajon/vrk) suuremman liikenteen kasvun Störsvikintiellä, asiantuntija-arviomme perusteella liittymässä esiintyneet haasteita ja vähintään koettu toimivuus on heikkoa jo ennen vuorokausiliikenteen kasvua 6000 ajoneuvoon.

#### Vaikutukset sujuvuuteen ja turvallisuuteen

Uuden kaavan myötä kaava-alueen väylähierarkia selkeytyy. Alueelle muodostuu selkeä kokoojakatumainen yhteys Störsvikintien suuntaan. Asemakaavan kadut on jaoteltu selkeästi eikä uusia suoria tonttiliittymiä pääkatuun pääsääntöisesti ole tulossa. Selkeä kokoojakatu mahdollistaa erillisen kävelyn ja pyöräilyn väylän toteuttamisen kadun viereen. Ensi vaiheessa on oletettavaa, että kaikki liikenne suuntautuu Störsvikintien suuntaan nykyisen vaihtoehdoisen reitin tarjoavan yksityistieverkoston ollessa pienpiirteistä. Uusi kokoojakatu parantaa alueen saavutettavuutta kaikilla tieliikennemuodoilla. Selkeä ja tarkoituksenmukaisen poikkileikkauksen omaava väylä lisää myös liikenteen sujuvuutta.

Liikenneturvallisuuden voidaan todeta parantuvan, kun kapeat ja kaarteiset nykyiset väylät korvataan uusilla tarkoituksenmukaisesti mitoitetuilla kaduilla. Vaikka kasvavat liikennemäärät yleisesti kasvattavat liikenneonnettomuuden riskiä, nähdään liikenneturvallisuuden parantuvan kaavan liikenne- ja ratkaisujen myötä.

Tonttikatujen on syytä liittyä pääkatuun lähes suorassa kulmassa, jotta liittymien muotoilusta saadaan turvallinen. Tonttiliittymien sijoittelulla voidaan myös parantaa turvallisuutta. Turvallisuuden varmistamiseksi tonttikatujen on sijaittava riittävän loivan pituuskaltevuuden osuudella ja näkemien on oltava riittävät.

- Vähäinen negatiivinen vaikutus turvallisuuteen liikenteen kasvaessa
- Vähäinen neutraali/positiivinen vaikutus turvallisuuteen väylien parantuessa
- Kohtalainen positiivinen vaikutus sujuvuuteen väylähierarkian selkiytyessä ja väylästön parantuessa

#### Vaikutukset kestäviin liikennemuotoihin

Kestävän liikenteen edellytysten kannalta on tärkeää tarjota riittävän laadukas ja houkutteleva vaihtoehto yksityisautoilulle. Alueen länsireunan asuinalueilta on kohtuulliset kävely-yhteydet Störsvikintiellä sijaitsevalle Slussenin pysäkkiparille. Rannikkotien (kt 51) varressa sijaitsevilla pysäkeillä on nykyisin paremmat joukkoliikennedyteet Helsingin suuntaan. Kaava-alueen eteläisin osuus on yli 3 kilometrin matkan päässä Rannikkotien (kt 51) pysäkeistä. Hankalien joukkoliikennedyteiden johdosta henkilöauton houkuttelevuus liikkumismuotona kasvaa etenkin alueen itäreunassa. Hyvillä liityntäjärjestelyillä parannetaan matkaketjuja ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta. Störsvikintien ja Rannikkotien (kt 51) liittymäalueen kehittämisen yhteydessä joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyitä parannetaan ja alueelle rakennetaan autoliikenteen liityntäpysäköintialue. Alueen kaduille toteutettavat erilliset kävelyn ja pyöräilyn väylät luovat hyvät mahdollisuuden myös polkupyörällä tapahtuvaan liityntään.

Yleisesti joukkoliikenteen edellytysten voidaan todeta paranevan, kun väestöpohja kasvaa. Alueen sijoituksessa sivuun pääväylistä, joukkoliikenteen edellytysten paraneminen ei kuitenkaan liene merkittävää. Störsvikistä Pikkalanjoen sillan kautta Kelan eritasoliittymään toteutettava katuyhteys voi mahdollistaa kaava-alueen läpi kulkevan joukkoliikennelinjan avulla joukkoliikennepalvelun tuomisen lähelle asuinalueita. Tällöin vuorovälistä riippuen joukkoliikenne voisi olla useammalle varteenotettava kulkumuoto.

Pääkadun varteen rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn väylä, joka mahdollistaa kävelyn sekä pyöräilyn alueella ja alueelle. Vaikka lähipalveluiden puuttuminen ohjanee asiointiliikenteen kulkutapajakaumaa henkilöautoiluun, kävelyn ja pyöräilyn ollessa lähinnä virkistyskäyttöä, voidaan kävelyn ja pyöräilyn edellytysten todeta paranevan toteutettavan väylän myötä. Rantoja myötäilevät virkistysreitit tarjoavat myös mielekkäitä vapaa-ajan liikkumisen reittejä.

- Vähäinen positiivinen merkitys kävelyn uuden jkp-väylän myötä
- Vähäinen positiivinen merkitys pyöräilyn uuden jkp-väylän myötä
- Neutraali merkitys joukkoliikenteeseen väestön lisääntymisen
- Vähäinen positiivinen merkitys joukkoliikenteeseen uuden katuyhteyden rakentamisessa myöhemmin

#### Vaikutukset ympäristöön

Liikenteen lisääntyessä myös liikenteen aiheuttamat päästöt ja melu lisääntyvät. Asemakaavan liikennemäärät ovat kuitenkin kohtuulliset, jolloin päästöistä ja melusta ei aiheutune merkittävää haittaa. Toisaalta liikenteen sähköistyminen vähentää päästöjä liikennevirtojen välittömässä läheisyydessä.

Alueella on nykyisin joitain rakennuksia. Näiden osalta alueen ympäristössä tapahtuu muutoksia, kun alueelle tulee lisää asukkaita. Toisaalta nykyisten tonttien saavutettavuus paranee merkittävästi, kun uudet selkeät ja laadukkaat väylät alueelle rakennetaan.

Uusi väylästä rakennetaan pääosin rakentamattomaan maastoon, jolloin liikenneväylillä lienee vaikutusta maisemaan ja luontoon.

- vähäinen negatiivinen vaikutus ympäristöön

Ympäristövaikutuksia on tarkasteltu tarkemmin muissa luvuissa.

#### 5.5.4 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavalla ei ole merkittäviä maisemavaikutuksia alueen suurmaisemaan. Paikallinen maisema muuttuu rakentamisen myötä, mutta merkittäviä haitallista vaikutusta ei arvioida syntyvän. Maisemallisesti merkittävän muutos syntyy uudesta katuyhteydestä ja sillasta Slussenin alueella Siuntionjoen ylittävällä osuudella. Sillan vaikutusta on arvioitu erillisessä maisemalausunnossa (Sweco Finland Oy, 4.3.2025). Uusi katuyhteys sijoittuu avoimen peltomaiseman eteläreunalle maiseman reunavyöhykkeelle. Vaikutus maisemaan on paikallisesti merkittävä, mutta vaikutus valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin (VAMA) on vähäinen. Kaavan länsiosassa uusi katuyhteys kulkee avoimessa peltomaisemassa, mutta vaikutukset jäävät myös täällä paikallisiksi.

Maisemallisesti haitallinen vaikutus syntyy uudesta sillasta ja sen penkereen vaikutuksista Pikkalan kartanolta avautumaan näkymälinjaan. Maisemallisia haittavaikutuksia kyseisiin maisema-alueisiin voidaan lieventää hyvällä katu- ja maisemasuunnittelulla sekä paikan arvot huomioivalla siltasuunnittelulla. Kaava-alue rajautuu lisäksi luonnonmukaisiin rantoihin. Rantarakentamista ohjataan kaavassa niin, ettei merkittäviä haitallisia vaikutuksia synny.

Kaavamääräyksissä on huomioitu viherympäristön laatu asuinkortteleiden alueilla. Asuinpientalojen korttelialueilla 3 ja 6 noudatetaan erillistä hoito- ja käyttösuunnitelmaa, jonka tavoitteena on turvata istutettavien tai luonnontilassa säilytettävien tontinosien laatu ja vehreys. Tämä turvaa myös alueen maisemallista kokonaisuutta.

#### 5.5.5 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavalla on vähäinen negatiivinen vaikutus ilmastoon ja Siuntion ilmastopäästöihin, johtuen erityisesti metsäisten alueiden ottamisesta rakennuskäyttöön.

Ilmastovaikutusten arvioinnin tavoitteena on keskittyä olennaisiin vaikutuksiin ja tuoda esiin niiden merkittävyys. Arviointi perustuu oletukseen, että suunnittelualan tuleva rakentuminen toteutuu kaavassa ehdotetun mukaisesti ja se tuotetaan asiantuntija-arviointina. Työn lähtötietoina käytetään kaavakartan ja -määräysten sekä muiden kaavaan liittyvien selvitysten lisäksi muun muassa ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-tarkistuslistaa, hiilikarttatyökäytä, paikkatieto-ohjelmaa QGIS sekä Suomen ympäristökeskuksen ja Maanmittauslaitoksen avoimia aineistoja. Arviointi jaotellaan mm. seuraaviin osa-alueisiin: hiilivarastot ja nielut, rakentaminen, liikenne ja uusiutuvan energian käyttö. Lisäksi käsitellään sään ääri-ilmiöiden mahdollisia vaikutuksia asemakaavaan ja sopeutumista ilmastomuutokseen.

##### Siuntion päästötavoitteet

Siuntio on osa Uttamaata, jolle on valmistunut hiilineutraali Uusimaa 2030 -tiekartta vuonna 2020 ja jota on päivitetty vuonna 2022 (Uudenmaan liitto, 2020). Tiekartan tavoitteena on edistää maakunnan ilmastotyötä ja edelläkävijyyttä, sekä tukea maakunnan siirtymää kohti hiilineutraalia yhteiskuntaa. Uudenmaan maakuntaohjelmaan on kirjattu tavoite olla hiilineutraali maakunta vuonna 2030. (Uudenmaan liitto, 2021)

Tällä hetkellä (vuoden 2023 tieto, tarkistettu lokakuussa 2025) Siuntion asukaskohtainen hiilijalanjälki on 4,6 tCO<sub>2e</sub>. Eniten päästöjä aiheutuu Siuntiossa tieliikenteestä 9,7 ktCO<sub>2e</sub> ja maataloudesta 6,3 ktCO<sub>2e</sub>. Kokonaisuudessaan Siuntion päästöt ovat vuoden 2023 tiedon mukaan 28,2 ktCO<sub>2e</sub>. Kokonaispäästöt ovat vähentyneet Siuntiossa 34 % vuodesta 2007 ja 7 % vuodesta 2022. Koko Suomen asukaskohtainen hiilijalanjälki on 4,9 tCO<sub>2e</sub> ja Uudenmaan alueella 3,2 tCO<sub>2e</sub> (Syke 2025).

Siuntio on liittynyt vuonna 2013 HINKU-kuntiin, jotka ovat sitoutuneet tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Kunnat pyrkivät esimerkiksi lisäämään uusiutuvan energian käyttöä ja parantamaan energiatehokkuutta, mikä vähentää ilmastopäästöjä.

Siuntion kunta on laatinut ilmasto-ohjelman 2023–2027, joka tukee ja ohjaa kunnan ilmastotyötä. Ohjelmalla pyritään vähentämään kuntaorganisaation sisäisiä päästöjä ja parantamaan kuntalaisten ja kunnassa toimivien yritysten mahdollisuuksiin vähentää omia päästöjään. Ilmasto-ohjelma sisältää toimenpide-ehdotuksia päästövähennysten saavuttamiseksi ja sitä toteutetaan osana kunnan sektoreiden omaa toimintaa, kehittämistä ja yhteistyötä. Maankäytön suunnitteluprosessien osalta ohjelmassa on yhtenä

toimenpiteenä: ”Maankäytön suunnittelussa ja erityisesti strategisessa yleiskaavatyössä arvioidaan ilmastovaikutuksia ja edistetään päästöjä vähentäviä maankäyttöratkaisuja. Suunnitteluvaihtoehdot ja niiden päästölaskennan vertailu sisällytetään kaavatyön lähtökohtiin”.

### Nykytila

Asemakaava-alue kuuluu hemiboreaaliseen ilmastovyöhykkeeseen, jossa merellisyys vaikuttaa alueen ilmastoon. Vuoden keskilämpötila vaihtelee Hangon saariston +6 asteesta pohjoisimpien osien noin +4,5 asteeseen. Vuotuinen sademäärä on läntisellä Uudellamaalla jopa hieman yli 700 millimetriä. Ilmastopaneelin arvion mukaan, riippuen tulevien vuosien kasvihuonekaasupäästöjen kehittymisestä maailmanlaajuisesti, Uudenmaan keskilämpötila on vuosisadan loppupuolella noin 1,7–2,8°C korkeampi kuin nykyisin. Vastaavasti vuotuisten sademäärien arvioidaan kasvavan Uudellamaalla noin 5–7 prosenttia. (Ilmastopaneeli 2021).

Alueen maanpeitteestä (aineisto vuodelta 2022) noin 73 % on 2 tai yli 2 metriä korkeaa kasvillisuutta, joka voidaan luokitella puustoksi. Puustoa on yhteensä noin 28,4 hehtaaria koko 39 hehtaarin laajuisesta alueesta. Toiseksi eniten on alle 2 metriä korkeaa kasvillisuutta noin 4 hehtaaria (noin 10 %) ja kolmanneksi eniten vettä noin 3,6 hehtaaria (noin 9 %). Lisäksi alueella on noin 0,8 ha päällystämätöntä tietä, noin 0,6 ha paljasta maata sekä noin 1,5 ha peltoa. Asemakaava-alueella kasvaa mäntyä, lehtipuita ja kuusta kasvupaikkatyyppeinään tuoreet kankaat ja lehtomaiset kankaat.

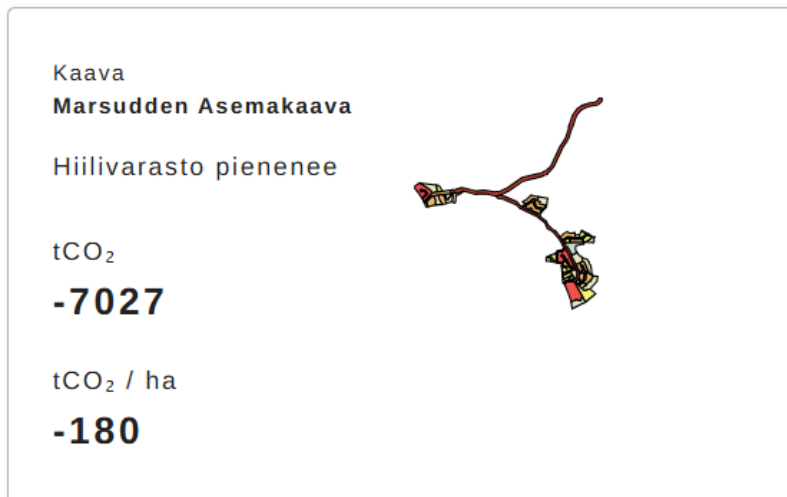
### Hiilensidontaan ja päästöihin vaikuttavat kaavamääräykset

Kaavassa osoitetaan alueelle uutta maankäyttöä pääasiassa asuin- ja erillispientalojoen, lähivirkistysalueina sekä katualueille. Asuinpientalojen korttelialueita (AP) on osoitettu Störsvikintien läheisyyteen sekä lähelle merenrantaa Marsuddenissa.

Kaavassa on esitetty seuraavia määräyksiä, joilla voisi toteutuessaan olla positiivisia ilmastovaikutuksia:

- Hulevesien käsittely, imeytys, hyötykäyttö, sekä vettä läpäisevät pinnat
- Energiatohokkuus rakentamisen ratkaisussa, uusiutuvien energianlähteiden hyödyntäminen, sähköiseen liikenteeseen varautuminen
- Maanrakennustöiden ja puiden kaatamisen toimenpiderajoitus
- Vehreys, puustoisuus, tilanvaraus suureksi kasvaville puille, suomalaiset kestävät kasvivalinnat, olemassa olevan säilyttäminen, puustokartoitus ja pihasuunnitelma
- Suurien maastonmuokkauksien välttäminen
- Uusiutuvien energialähteiden ratkaisujen mahdollistaminen

## Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030



Kuva 28 Hiilivarastojen muutos kaava-alueella alueen toteutumisen jälkeen (hiilikartta.avoin.org)

### Hiilivarastot ja hiilinielut

Alueen hiilivarastot nykytilanteessa (2025) ovat noin 14 253 tCO<sub>2</sub>e. Arvioitu kaavan toteutumisen tavoitevuosi on noin 2030 jolloin kaavan toteutumisen jälkeen hiilivarastot ovat noin 7 460 tCO<sub>2</sub>e. Uuden rakentamisen vuoksi suunnittelualueelta poistuu siis noin 7 027 tCO<sub>2</sub>e (noin 174 tCO<sub>2</sub>e per hehtaari). Tästä kasvillisuuden hiilivarastojen menetys on noin 4 410 tCO<sub>2</sub>e ja maaperän hiilivarastojen menetys on noin 2 617 tCO<sub>2</sub>e (Taulukko 2). Asuinalueilla hiilivarasto pienenee vuoteen 2030 mennessä noin 3 055 tCO<sub>2</sub>e ja 234 tCO<sub>2</sub>e per hehtaari. Liikenteen merkintöjen alueella hiilivarasto pienenee noin 3 945 tCO<sub>2</sub>e ja 259 tCO<sub>2</sub>e per hehtaari. Liikennealueiden osuus kaavasta on suuri ja hiilivarastot pienenevät niiden alueilla eniten suhteessa aluevarauksen kokoon.

Taulukko 2 Hiilivarastojen muutos kaava-alueella

Kasvillisuuden hiilivarasto	-4 410 tCO <sub>2</sub> e
Maaperän hiilivarasto	-2 617 tCO <sub>2</sub> e
<b>Yhteensä</b>	<b>-7 027 tCO<sub>2</sub>e</b>

Kaikilla kaava-alueilla hiilivarasto ei kuitenkaan pienene. Kaava-alueen virkistysalueilla hiilivarasto kasvaa hyvin vähäisesti, noin 1–9 tCO<sub>2</sub>e/hehtaari. Alueet, joilla hiilivarasto kasvaa, toimivat hiilinieluina. Venesatamat luokiteltiin liikennealueiksi. Asemakaavan pieni maa- ja metsätalousalue sijoittuu olemassa olevan tien kohdalle, ja alueella ei ole vaikutusta hiilivarastoon.

Keskimäärin lehtimetsien maaperän hiilivarasto on suurempi kuin kuusimetsien ja kuusimetsien puolestaan mäntymetsien. Asemakaava-alue koostuu näistä kaikista tyypeistä. Yleisesti maaperän hiilivarasto voi olla moninkertainen kasvillisuuden hiilivarastoon verrattuna. Tässä kaavassa kasvillisuuden hiilivarasto kuitenkin vähenee enemmän kuin maaperän, johtuen todennäköisesti maaperän karikkeen ja humuksen melko vähäisestä määrästä. Koko hiilikartan raportti luettavissa osoitteessa

[hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=d8fb1050-481c-44ee-95cf-887d7c608edd&prevPageId=d741744de2684807f6b6](https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=d8fb1050-481c-44ee-95cf-887d7c608edd&prevPageId=d741744de2684807f6b6).

### Rakentamisen päästöt

Tässä kaavassa mahdollistetaan tietyntyyppinen rakentaminen alueelle. Mikäli alue toteutuu suunnitellun mukaisesti, ovat rakentamisvaiheen päästöt melko suuria. Alueelle on suunniteltu erillispientalotontteja (AO) sekä asuinpientalotontteja (AP).

Asuinrakennusten lisäksi infran, kuten tie-, tietoverkko-, vesijohto-, sähköjohto-, ja muiden verkostojen sekä muiden rakenteiden rakentamisesta aiheutuu päästöjä. Todennäköisesti alueella syntyvää kiviainesta ja maamassoja voidaan kuitenkin hyödyntää rakentamisessa, jolloin kaikkea ei tarvitse kuljettaa alueen ulkopuolelta, mikä vähentää esimerkiksi kuljetusten päästöjä.

Ilmaston kannalta rakennusten elinkaareissa tärkein vaihe on käyttövaihe, sillä silloin syntyy eniten päästöjä. Esimerkiksi lämmityksen osuus elinkaaren hiilipäästöistä on noin 50 prosenttia.

### Liikenteen päästöt

Alue ei sijoitu keskustan lähelle eikä nykyisen joukkoliikenteen alueelle. Asemakaava joka tapauksessa mahdollistaa joukkoliikenteen toteuttamisen. Uusi asuminen rakentuu pääasiassa yksityisautoilun varaan eikä alueelle ole suunnitteilla palveluita, jotka vähentäisivät autoilun tarvetta. Alueen sisällä olevia toimintoja ovat asuintalojen lisäksi virkistysalueet, venesatama ja uimaranta. Lähistöllä on päiväkotia. Alueelle tulee myös pyöräily- ja kävelytie.

Liikenne alueella tulee lisääntymään uusien asuinalueiden takia ja esimerkiksi iltapäivän huipputunnin automäärän on arvioitu olevan noin 100 autoa tunnissa. Kaavassa ei ole määrätty kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu jne.) tukevia ratkaisuita. Kaava kuitenkin mahdollistaa kortteli- ja tonttikohdaiset sähköautonlatauspisteet.

Siuntion kunnan ilmasto-ohjelmassa 2023–2027 todetaan mm. seuraavaa: ”Tiivis kaupunkirakenne ja eri toimintojen kuten asuntojen, työpaikkojen ja palveluiden sekoittaminen mahdollistavat lyhyet etäisyydet, jolloin tarve henkilöautoilulle vähenee.” ”Maankäytön kasvu tulee ohjata keskusta- ja joukkoliikennealueille, jotta voidaan kehittää kestäville kulkumuodoille perustuvaa yhdyskuntarakennetta.”

Ilmastokestävyyden kannalta on tärkeää, että liikkumisen tarve on vähäistä ja kulkumuotojakauman painottuminen on kestävä.

### Uusiutuva energia ja sen huomioon ottaminen kaavassa

Uusiutuvan energian käytön ratkaisut on huomioitu kaavassa siten, että asumista palvelevan yhteiskäytön korttelialueelle (AH-1) voidaan toteuttaa uusiutuvia energialähteitä hyödyntäviä alueellisia energiaratkaisuja.

Ilmastokestävyyden näkökulmasta on olennaista selvittää alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaali, huomioida energiatehokkuus sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus.

### Ilmastonmuutos ja sään ääri-ilmiöt

Ilmastonmuutoksen on tutkittu lisäävän sään ääri-ilmiöitä, joilla voi olla haitallisia vaikutuksia kaavahankkeelle. Rankkasateiden, ääriämpötilojen, pitkien kuivuusjaksojen, metsäpalojen ja tulvien lisäksi myös myrskyt voivat esimerkiksi kaataa puita rakennusten tai infran päälle.

Alue ei kuulu merkittävälle tulvariskialueelle, mutta ilmastonmuutoksen on todettu lisäävän myös muiden alueiden tulvimista. Lisäksi kaava-alue sijoittuu lähelle merenrantaa, jossa nouseva merivedenpinta ja myrskyt vaikuttavat rantaan rajautuviin tontteihin ja infraan. Tuulisuus vaikuttaa myös alueen etelärannalla.

Kaavamääräykset tukevat uuden puuston ja kasvillisuuden istuttamista. Siniviherrakenteella on keskeinen rooli sekä ilmastovaikutusten hillinnässä että ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Monimuotoiset metsät, viheralueet ja kosteikat sitovat hiilidioksidia ja hidastavat kasvihuonekaasupäästöjen kertymistä ilmakehään. Puusto myös viilentää pienilmastoa ja vähentää koneellisen viilennyksen tarvetta helteiden aikana. Lisäksi kasvillisuus suojaa maaperää ja vähentää eroosiota, joka saattaa lisääntyä sään ääri-ilmiöiden vuoksi. Kasvillisuus auttaa myös hallitsemaan hulevesiä.

Kaavassa määrätään hulevesien hallinnasta ja niiden muodostumisen ehkäisemisestä yleismääräyksellä. Hajautunut rakenne ja hulevesiä koskevat määräykset ovat tärkeitä ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta.

#### Yhteenveto, ilmastovaikutusten lieventäminen ja suositukset jatkosuunnitteluun

Ilmaston kannalta asemakaavan merkittävimmät kielteiset vaikutukset syntyvät siitä, että uusi maankäyttö kohdistuu pääosin ennestään rakentamattomalle alueelle. Metsävaltaisen alueen ottaminen rakennusmaaksi vähentää metsien ja kasvillisuuden hiiltä sitovaa vaikutusta sekä myös alueen maaperän hiilivarastoja.

Siuntion asemakaavan kielteistä ilmastovaikutusta voidaan lieventää esimerkiksi seuraavin keinoin:

- Rakennuskäyttöön otettujen sekä päällystettyjen alueiden pinta-alan minimointi.
- Pyrkimällä rakentamisessa rakennusten energiatehokkuuden maksimointiin, vaikka itse rakentamisen hiilidioksidipäästöt lisääntyisivät. Rakentamisessa tulee varmistaa pitkä elinkaari ja laajuuden minimointi.
- Määräämällä rakennusten sijoittelusta, tehokkuudesta, suuntauksesta, ilmanvaihdosta, varjostuksesta, muodosta ja materiaaleista.
- Alueen rakennusten toteuttaminen puurakenteisina sellaisella teknologialla, jonka rakennusmateriaaleihin on sitoutunut merkittävä määrä hiiltä. Tällaisia materiaaleja ovat esimerkiksi hirsi tai monikerroslevy CLT. Tärkeää on myös kestävien menetelmien noudattaminen metsänhoidossa sekä tarkka rakentamisen suunnittelu.
- Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian suosiminen lämmityksessä. Mahdollisuuksien mukaan energiakaivojen tilavaraukset. Pohjavesialueilla, kuten Slussenissa, energiakaivojen rakentaminen on kielletty Siuntion kunnan rakennusjärjestyksen mukaan.
- Mahdollistamalla aurinkopaneelien sijoittaminen esimerkiksi rakennusten katoille.
- Viherkaton käytön mahdollistaminen vesikattomateriaalina.
- Alueelle jäävien ja sinne rakennettavien viheralueiden vahvistaminen ja lisääminen hiilinieluina ja -varastoina.
- Joukkoliikenteen järjestäminen mahdollisimman houkuttelevaksi ja vaivattomaksi.

#### 5.5.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Asemakaava tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta. Asukasmäärän kasvaminen aiheuttaa sekä myönteisiä että kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Joka tapauksessa sosiaaliset kontaktit tulevat lisääntymään uuden rakentamisen ja uusien asukkaiden myötä.

Asemakaavalla on jonkin verran vaikutuksia virkistykseen, kun jokamiehen oikeuksin käytössä olleet metsäalueet rakennetaan. Ranta-alueet on kuitenkin jätetty pääosin rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu lähivirkistysalueina. Yhteyksiä kaduilta lähivirkistys- ja maa- ja metsätalousalueille on osoitettu korttelialueiden väliin. Rakennettavat jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä uusi silta Störsvikiin parantavat merkittävästi liikkumisen mahdollisuuksia ja virkistysmahdollisuuksia, kun Störsvikin uimaranta, golf-kentät, venesatama ja ravintola sekä päiväkotit ja muut palvelut ovat helposti saavutettavissa.

#### 5.5.7 Kaavataloudellinen vaikutusten arviointi

Kaavataloudellinen vaikutusten arviointi tarkentuu ehdotusvaiheeseen ja esitetään erillisenä liitteenä.

Liite 6.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

#### 5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö määritellään kaavahankkeen aikana.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet.

Juuri ennen sillan rakentamista tulee laatia vuollejokisimpukkaselvitys. Selvityksessä havaitut vuollejokisimpukat siirretään sillan rakentamispaikan yläpuolelle. Selvittäminen ja siirto vaatii luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa ELY:ltä.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman kuitenkin huomioiden kaavamääräys, jonka mukaan "Asemakaavan asuinkortteleiden toteuttaminen edellyttää alueen liikenteen johtamista uuden kokoojakadun ja Kelan uuden eritasoliittymän kautta kantatielle 51, tai vaihtoehtoisesti uuden sillan kautta Pikkalanjoen yli Störsvikintielle". Kelan eritasoliittymä valmistunee tämänhetkisen tiedon mukaan aikaisintaan vuonna 2027–2028.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

#### Sweco

Jouko Riipinen  
DI

Maritta Heinilä  
arkkitehti, YKS-506

Maria Kirveslahti  
FM, YKS-732

Pasi Vierimaa  
arkkitehti, YKS-492

Pinja Mäkinen  
FM (biologia)

Iina Koivunen  
FM (ekologia)

Essi Tanskanen  
FM (ympäristötiede)

Liisa-Maija Hurme  
Ympäristösuunnittelija (AMK)

Jenny Asanti  
Maisema-arkkitehti

Anu Juvonen  
Maisema-arkkitehti

Oona-Lina Alila  
DI (liikenne)

Jyri Lehtinen  
DI (liikenne)